

Bor.

23

hr

Born

23 hr

Berger



DIE VERPACHTUNG
DER
PREUSSISCHEN STAATSDOMÄNEN

NEBST VORSCHLÄGEN ZUR REFORM.

MIT BERÜCKSICHTIGUNG

DER DOMÄNENPACHTKONTRAKTE VON MECKLENBURG-SCHWERIN,
KGR. SACHSEN, BRAUNSCHWEIG, ANHALT UND OLDENBURG.

INAUGURALDISSERTATION

ZUR ERLANGUNG DER STAATSWISSENSCHAFTLICHEN DOCTORWÜRDE.

DER HOHEN RECHTS- UND STAATSWISSENSCHAFTLICHEN FACULTÄT DER
K. JULIUS-MAXIMILIANS-UNIVERSITÄT WÜRZBURG

VORGELEGT VON

PAUL BERGER.

STUTT GART.

DRUCK DER UNION DEUTSCHE VERLAGSGESELLSCHAFT.

zeigt sie doch Misslichkeiten, welche ihre Anwendung verwerfen lassen. Man überträgt eben die Bewirtschaftung einem besoldeten Beamten, welcher an der dauernden Rentabilität kein genügendes Interesse hat¹⁾. Eine Gewinnbeteiligung des Administrators wird diesen Uebelstand, weil er in seiner Funktion doch bloss für kurze Zeit bestellt ist, in der Regel noch steigern statt mindern. Nur wenn der Besitzer eingehende landwirtschaftliche Kenntniss und Erfahrung hat, wird er seinen Verwalter ausreichend kontrollieren können. Aber gerade diese ewigen Kontrollen und Vorschriften müssen den intelligenten Landwirt in der zweckmässigen Bewirtschaftung hindern²⁾. Auch sind die öfteren Meinungsverschiedenheiten notwendig die Quelle von Differenzen, welche dem Administrator die Thätigkeit lähmen und verbittern. Das wird gewiss am meisten dort der Fall sein, wo der Eigentümer nur mangelhafte Kenntnisse über den landwirtschaftlichen Betrieb hat, aber nichtsdestoweniger immerwährend Einspruch erhebt. Was jedoch nicht genügend betont erscheint, ist der Umstand, dass die Verwaltung, wenn sie im ganzen auch einen höheren Ertrag abwerfen mag, doch immer nur schwankende Einnahmen gewährt. Vielen Besitzern ist doch sicherlich statt der schliesslich höheren Summe ein wenn auch etwas geringerer so doch regelmässiger Erwerb aus ihrem Gute genehmer. So liegt es auf der Hand, dass in vielen Fällen die Verpachtung der Administration vorgezogen wird³⁾.

2. Durch die Pacht wird der Landwirtschaft mehr Kapital und zwar als Betriebskapital zugeführt. Der Hauptfaktor aller Produktion ist die Kapitalkraft des Unternehmers, und so muss auch bei der Landwirtschaft der Pächter dem Eigentümer gegenüber im Vorzuge sein, weil letzterer einen beträchtlichen Teil seines Vermögens im Kaufgelde festzulegen hat. Mit Recht sagt Roscher: „Ein wohl indiziertes und zweckmässig eingerichtetes Pachtsystem ruft viele Kapitalien in den Landbau, welche sonst draussen geblieben wären. Man denke sich einen Kapitalisten, der Landmann werden möchte. Pachtet dieser ein Gut, so kann er sein ganzes Kapital der Landwirtschaft zuwenden; ist er statt dessen genötigt, das Gut zu kaufen, so wird der Betrag des Kaufschillings der Landwirtschaft regelmässig entzogen⁴⁾.“

3. Es wird der Landwirtschaft eine Mehrzahl intelligenter Kräfte zugeführt; denn meist sind die Pächter bewährte Landwirte, welche ihre Fähigkeit erprobt haben. Ein vorsichtiger Verpächter sollte überhaupt keinen Pächter einsetzen, bevor er sich von dessen Tüchtigkeit überzeugt hat. Die persönliche Fähigkeit bleibt also für immer das Hauptmoment im Pachtwesen. Darum

1) v. d. Goltz in Schönbergs Handbuch, Bd. II, 2. Aufl., S. 109.

2) Roscher, Nat.-Oekonomie des Ackerbaues, S. 206: „Die hier unvermeidlichen Instruktionen, Genehmigungsvorbehalte und Kontrollmassregeln müssen den geschickten und redlichen Verwalter ebenso sehr fesseln, wie sie den unredlichen und ungeschickten zügeln. Je intensiver die Landwirtschaft, desto lähmender jene Fesseln.“ — G. Krafft, Betriebslehre, 4. Aufl., Berlin 1885, S. 145, weist ebenso auf den Nachteil einer übertriebenen Bevormundung wie einer zu weit gehenden Freiheit des Administrators hin.

3) Berghoff-Ising, Die Entwicklung des landw. Pachtwesens in Preussen, Leipzig 1887, S. 75, übertreibt mit der Behauptung, „dass die Administration gegenwärtig auf dem gesamten Gebiete des preussischen Staates keinerlei Bedeutung mehr und die landwirtschaftliche Beamtenwirtschaft auf dem privaten Grossgrundbesitz ausgewirtschaftet hat“. Noch unhaltbarer ist, dass jene kaum „nennenswerte Reinerträge liefern könne“.

4) Roscher, Nat.-Oekonomie des Ackerbaues, S. 222.

wird es gerade dem strebsamen Landwirt ermöglicht, mit schon geringem Kapital selbständig einen landwirtschaftlichen Betrieb zu übernehmen. „Die Intelligenz ist eben kein Monopol der begüterten Klassen¹⁾.“ Allerdings ist auch der Pächter zu einer eingehenden Prüfung seiner Leistungsfähigkeit selbst genötigt; denn sieht der Eigentümer bei Zeiten den Misserfolg seiner Selbstbewirtschaftung, so kann er noch immer die Zügel aus der Hand legen, ohne sofort wirtschaftlich ruiniert zu sein, der Pächter verwendet dagegen in der Regel sein ganzes Vermögen und steht nach einem etwaigen Fehlschlagen dann mittellos da.

4. Der Pächter als tüchtiger Fachmann vermehrt die landwirtschaftliche Produktion. Sein Hauptgewinn bleibt stets der Unternehmerlohn, den er möglichst zu steigern suchen wird; denn den Ertrag der Gutsrente leistet der Pächter an den Eigentümer als jährlichen Pachtzins. Er wird und muss also bedacht sein, den Rohertrag über das bisherige Mass hinaus zu vermehren und dazu den Wirtschaftsbetrieb intensiv und rationell zu gestalten. Deshalb ist es auch überwiegend er, welcher die Fortschritte der landwirtschaftlichen Kultur auszunutzen strebt. Dass gerade die Pacht und die landwirtschaftliche Kulturentwicklung Hand in Hand gegangen sind, erweist uns besonders England und Belgien und gewiss nicht zum wenigsten Deutschland. So erreichen wir also gerade durch das Pachtwesen eine Steigerung der Produktion. „Prosperiert der Pächter doch erst dann, wenn er die Erzeugung von Werten so steigert, dass ihm über die Pacht hinaus noch ein Reinertrag verbleibt²⁾.“

Freilich sind neben diesen Vorzügen gewisse Schattenseiten des Pachtwesens unabwendbar. So wird vor allem

1. der Gutseigentümer dem Grund und Boden entfremdet. Wenn der Besitzer dauernd sein Landgut verpachtet, neigt er sehr bald dazu, den Pachtzins als willkommene Erwerbsquelle allein ins Auge zu fassen und die Interessen des Pächters, welche doch auch die des eigenen Gutes sind, hintenan zu setzen. Er verliert also leicht die heimischen Beziehungen, welche der Pächter bloss selten zu erstreben sucht, da für ihn die Pachtung ein mehr kapitalistisches Unternehmen bleibt³⁾. Niemand aber teilt mehr das Wohl und Wehe des Staates und hat weitergehende Pflichten und Opfer für diesen zu tragen als der angesessene Grundeigentümer⁴⁾. Ja, die Macht eines Staates ruht geradezu auf dem Gedeihen des Grundbesitzes. Grundherr und Bauer sind in ihren mannigfachen Interessen eins; doch wo jener dauernd die Bearbeitung des Bodens dem Pächter überlässt, da lockert er das Band und begibt sich bald des mächtigen Einflusses, den ihm freiwillig und vertrauensvoll seine Berufsgenossen einräumen⁵⁾. Die sozialen und politischen Aufgaben werden ihm all-

¹⁾ Blomeyer, Pachtrecht und Pachtverträge, Berlin 1873, S. 7.

²⁾ Blomeyer, a. a. O., S. 6 ff., schreibt dem Pachtwesen noch weitere Vorzüge zu: 5. Die Pacht wirkt der Bildung von Latifundien und Zwergwirtschaften entgegen. 6. Die Zahl der intelligenten Männer zum Besten der Gesellschaft und speziell der ländlichen Bevölkerung wird durch die Pacht vermehrt. 7. Für den Staat und für Korporationen beschafft die Pacht nicht nur, wie für jeden Verpächter, einen sicheren Ertrag, sondern in der Regel auch den höchsten Ertrag. — Das im Text gegebene Citat siehe S. 8.

³⁾ Schon Thaer bezeichnet in seinen Grundsätzen der rationellen Landwirtschaft, S. 561, das Gut als „geliebte Gattin des Eigentümers“, aber als „Maitresse des Pächters“.

⁴⁾ Conrad, Jahrbücher für Nationalökonomie und Statistik, Neue Folge, Bd. XVI, S. 166 u. 167.

⁵⁾ Rabe, a. a. O. S. 31.

mählich fremd. „Dann könne wohl leicht die Zeit kommen,“ meint Pohl¹⁾, „dass es ihnen ginge, wie einem fremden Körper im lebenden Organismus, der entweder im Laufe der Zeit aufgesaugt oder im kurzen Wege auf gewaltsame Weise ausgeschieden werde.“ Thatsächlich haben wir derartige Befürchtungen bei der Beseitigung der Erbpacht erleben müssen. So erweist es sich also als notwendiges Gebot einer gesunden Staatspolitik, dass die Zahl der selbstwirtschaftenden Eigentümer überwiegen muss. „Es kann die grosse, im besten Sinne konservative, staatserhaltende Aufgabe, deren Erfüllung der Landwirtschaft obliegt, seitens der letzteren nur dann genügend gelöst werden, wenn die Mehrzahl der Besitzer des Grund und Bodens denselben auch in eigener Person bewirtschaftet. Bloss in diesem Falle wohnt den Gutsbesitzern einerseits ein genaues Verständnis bezüglich der wahren Bedürfnisse des landwirtschaftlichen Gewerbes bei, wie sie andererseits aus eigener Erfahrung die Pflichten kennen, welchen die Inhaber des produktiven Bodens allen anderen Volksgenossen gegenüber nachkommen müssen, wenn das Wohl der Gesamtheit nicht ernstlich gefährdet werden soll“²⁾.

2. Eine weitere unabwendbare Folge des Pachtwesens ist in sozialpolitischer Hinsicht die geringere Fürsorge für die Landarbeiter. Der Pächter wirtschaftet eben als Gewinn suchender Unternehmer auf dem Landgute, ohne ein Interesse für weit gehende Pläne zu haben. Für ihn bleibt der Tagelöhner immer nur die Arbeitskraft, womit es allerdings auch bei vielen Eigentümern nicht besser bestellt ist³⁾. Im grossen und ganzen muss jedoch der Pächter mit der gleichen Notwendigkeit wie der Eigentümer auf das Wohl seiner Leute bedacht sein. Wenn er ihnen geringeren Lohn zahlen oder mangelhafte Naturalien liefern würde, dann verringert er offenbar ihre Arbeitsfähigkeit, welche doch sehr bald und nicht erst nach längerem Verlauf einer ungünstigen wirtschaftlichen Lage der Tagelöhner herabsinken muss. Eine nachteilige Wirkung kann das Pachtwesen also bloss bei denjenigen Verhältnissen äussern, welche für den Landarbeiter erst im Verlauf einer längeren Zeitperiode fühlbar werden. Das ist nun vornehmlich die Wohnungsfrage, bezüglich deren es auf den meisten Pachtgütern allerdings arg bestellt ist. Ist diese zwar auf den selbst geleiteten Gütern keinesfalls in der wünschenswerten Beschaffenheit, so wird der Mangel zweckentsprechender Wohnungen auf den Pachtungen gewiss noch überwiegen.

Trotz dieser misslichen Schattenseiten ist mit seinen überaus wichtigen Vorzügen das Pachtwesen für die Kulturentwicklung der Landwirtschaft ein unentbehrliches Postulat, das sich gerade in unserem Jahrhundert so vorzüglich bewährt hat. Ueberall stehen die Pächter als Pioniere des Fortschrittes an der Spitze. Deshalb müssen Selbstleitung und Pachtwirtschaft entschieden Hand in Hand gehen, um das Gedeihen der Landwirtschaft zu fördern. Gerade so wie der Staat die Verteilung des Grundbesitzes im richtigen Gleichgewicht zu halten sucht, muss er auch danach streben, das Verhältnis zwischen Pacht und Selbstbewirtschaftung, wenn eine solche Beeinflussung in seiner Machtsphäre

1) Pohl, Die Verpachtung der Privatdomänen in Oesterreich-Ungarn, Tübinger Zeitschrift, 1860, S. 70.

2) v. d. Goltz, Betriebslehre, S. 555.

3) Rabe, S. 34.

liegt, angemessen zu regulieren. Freilich würde hier der Weg der Gesetzgebung auch wohl mit indirekten Normen völlig erfolglos sein; denn es müsste notwendig zu tief in die privaten Verhältnisse der Bevölkerung eingegriffen werden. Man würde nichts weniger als eine Art der Expropriation oder der Zwangsarbeit einführen, indem man den einen Besitzer von der Scholle stösst und den anderen festhält. Der einzige Weg, welcher zum Ziele führt, bleibt nur der, dass der Staat als Fiskus Eigentümer zahlreicher Landgüter sein muss, deren Bewirtschaftung frei seinem Ermessen überlassen ist. Unter solchen Umständen wird es dem Staat leicht fallen, segensreich für die Kulturentwicklung der Landwirtschaft zu wirken und damit die Stützen seiner Macht zu festigen. Doch ist immer die notwendige Vorbedingung, dass dieser über ein hinreichendes Areal verfügt. Wo aber ein Staat seinen Domänenbesitz verloren hat, wird eine Einwirkung auf das Pachtwesen unmöglich sein; denn der Erwerb neuer Landgüter zu diesem Zwecke wäre in der gegenwärtigen Zeit ein verfehltes Unternehmen, soweit nicht etwa das schon vorhandene Areal erweitert werden soll. Immer also wird es der historisch überkommene Staatsgüterbesitz sein, welcher eine gedeihliche Einwirkung allein ermöglicht. Dieses Moment führt nun weiter zur volkswirtschaftlichen Bedeutung der Staatsdomänen, deren Betrachtung speziell auf Preussen beschränkt wird.

Werfen wir zuvor einen Blick auf das Verhältnis der Selbstbewirtschaftung zum Pachtwesen, so ist das zur Verfügung stehende Material statistischer Ermittlungen allerdings unzureichend. Der Grund dafür liegt wohl darin, dass die Motive zur Erhebung und damit ja auch die Gesichtspunkte des statistischen Verfahrens abwichen. In vielen Staaten fehlt leider — soviel mir bekannt — jede Untersuchung. Es sind nun von 100 Betrieben (des Gross- wie Kleinbesitzes) verpachtet in ¹⁾

Belgien	67,76,
Holland	39,80,
den Vereinigten Staaten	25,50,
Frankreich	20,24,
Deutschland	15,7.

Die augenfällige Beschränkung des Pachtwesens in Deutschland findet ihre natürliche Ursache in dem Umstande, dass bereits seit dem 16. Jahrhundert bei uns die Selbstbewirtschaftung verbreitet war und sich bis heute noch allgemein als Sitte erhalten hat. In anderen Staaten dagegen war der landsässige Adel teils an den Hof gegangen, teils noch mehr als bei uns in den landesherrlichen Dienst getreten, teils aber auch als Privatier in die Grossstädte gezogen. Musste deshalb hier bei Zeiten neben der Administration das Pachtwesen auftreten, so verblieb in Deutschland der Brauch der Selbstbewirtschaftung.

Es ist also bei uns in Deutschland das Bedürfnis des tüchtigen Landwirtes, sein Vermögen durch den Pachtbetrieb gewinnbringender als durch die Anlage im Eigentum zu vermehren, in enge Schranken gestellt. (Es wird auch gerade bei der Verpachtung kleinerer Betriebe, wo das Prozentverhältnis bei einer Grösse von 2—20 und 20—200 ha nur auf 2,7 resp. 3,8 % steht, also geradezu verschwindend gering ist, der Pachtzins infolge der starken Konkurrenz

¹⁾ Rabe, a. a. O. S. 15.

der Bewerber übermässig hoch getrieben.) Allerdings gestaltet sich das Verhältnis günstiger bei den Grossbetrieben über 200 ha, bei denen die reinen Pachtungen 22,8 % betragen, während das ganze Pachtland 27,2 % von der Gesamtfläche exkl. Holzland umfasst. In den grösseren Einzelstaaten verteilt sich jedoch das Prozentverhältnis nach den Untersuchungen Conrads¹⁾ wesentlich verschieden:

	Zahl der Betriebe	Reine Pachtungen	Misch-	Selbstver- waltung u. Administration	Das Pachtland beträgt von d. Gesamtfläche
Deutsches Reich .	13,958	22,8 %	14,1 %	63,1 %	27,2 %
Preussen	11,902	20,4 „	13,4 „	65,2 „	25,4 „
Bayern	90	20,0 „	15,5 „	64,5 „	22,2 „
Württemberg . .	31	51,6 „	9,7 „	38,7 „	55,1 „
Sachsen	232	37,2 „	27,3 „	35,5 „	54,3 „
Baden	14	57,2 „	21,4 „	21,4 „	72,8 „
Hessen	28	50,0 „	10,7 „	39,3 „	48,3 „
Mecklenburg-Schw.	1,110	29,4 „	13,3 „	57,3 „	31,3 „
Mecklenburg-Strel.	175	48,0 „	16,0 „	36,0 „	49,3 „
Braunschweig . .	85	62,3 „	23,5 „	14,2 „	76,0 „
Anhalt	99	45,5 „	46,5 „	8,0 „	75,5 „

In Preussen selbst verteilen sich die 20,4 % reine Pachtungen auf 2432 Betriebe, von denen sich 605 im Eigentume des Fiskus befinden²⁾. Da nun die Domänen vorwiegend solchen Bewerbern überlassen werden, welche ausserdem keinen landwirtschaftlichen Betrieb leiten, so dürfen sie zweifelsohne zu den reinen Pachtungen gezählt werden. Es besitzt demnach der preussische Fiskus 24,9 % derselben, also gerade den vierten Teil. Daraus erhellt deutlich der weitgehende Einfluss auf die Beziehungen des Eigentums zum Pachtwesen, so dass man positiv behaupten darf: die allgemeine Sitte der Selbstbewirtschaftung des preussischen Grossgrundbesitzers lässt einen erheblichen Mangel an Pachtungen auftreten, wenn hier nicht die fiskalischen Domänen den fehlenden Bedarf ergänzen würden. Sobald aber der Staat einzelnen Vorschlägen der Theorie (L. v. Stein) oder den Anträgen der freisinnigen Partei des Abgeordnetenhauses gemäss sich dieses volkswirtschaftlich so wichtigen Besitzes, dessen finanzwirtschaftliche Bedeutung gegen frühere Zeiten allerdings zurückgegangen ist, entäussern wollte, würde die wirtschaftliche Lage unserer Grosspächter und damit zugleich die gesamte landwirtschaftliche Kulturentwicklung ungemein geschädigt werden. Auf Grund der vorliegenden Statistik müssen wir annehmen, dass der überwiegende Teil der Domänen von solchen Bewerbern gekauft werden würde, welche sich der Selbstbewirtschaftung unterziehen wollen. Die Zahl derjenigen Landwirte, welche für die Zukunft eine Pachtung zu übernehmen gesonnen sind, dürfte jedoch infolge einer eventuellen Veräusserung der Staatsgüter bloss im geringeren Umfange zurückgehen, als die Zahl der offenen Pachtungen. Die logische Folge ist dann, dass die Nachfrage das Angebot ganz bedeutend überwiegen würde, so dass nach den nationalökonomischen

¹⁾ Conrad, Jahrbücher für Nationalökonomie und Statistik, Neue Folge, Bd. XVI.

²⁾ Das Gesamtareal der preussischen Staatsdomänen enthält nach den Anlagen zum Haushaltetat 1890/91 eine Nutzungsfläche von 338,797 ha in 800 Pachtungen zu 1060 Vorwerken.

Gestaltungstendenzen entschieden eine Steigerung des Pachtzinses über den wirklichen Wert hinaus zu erwarten wäre, womit der Ruin des Pächterstandes heraufbeschworen wird. Ohne pessimistisch zu sein, muss man befürchten, dass die strebsamen und intelligenten Landwirte dem Pachtwesen alsdann fern gehalten blieben, indem sie zu einer waghalsigen Spekulation, welche die übermässige Steigerung des Pachtpreises verursachen muss, zu wenig geneigt sind. Jedenfalls würden die soliden und gewissenhaften Elemente bei den Lizitationen weniger vertreten sein als heute. Damit ist gewiss entschieden, dass gerade in Preussen der Staatsgüterbesitz im Interesse der gesamten landwirtschaftlichen Kulturentwicklung ein überaus notwendiger bleibt und eine Veräusserung der Domänen durchaus zu verwerfen ist.

Eben diesen Vorzug hat die Theorie der Finanzpolitik bisher bei der Streitfrage der prinzipiellen Veräusserung der Staatsdomänen übersehen, obschon er für die gegenwärtige Zeit mit am schwersten ins Gewicht fällt. Zu den sechs Gründen, welche A. Wagner¹⁾, der hervorragendste Finanztheoretiker, für die Beibehaltung des Staatsgüterbesitzes anführt, dürfte wohl als siebenter hinzutreten: der vorteilhafte Einfluss der Domänen in Staaten mit vorwiegender Selbstbewirtschaftung durch Gewährung einer beträchtlichen Anzahl von Pachtgütern zum Gedeihen der gesamten Landwirtschaft, insofern gerade mit der Pacht ein wesentlicher Faktor der landwirtschaftlichen Kulturentwicklung gegeben ist.

Neben dieser volkswirtschaftlichen Bedeutung der Staatsgüter bietet sich bei der fiskalischen Pacht selbst eine vorteilhafte Bevorzugung der Domänenpächter, da sie in ihrer Lage gegenüber ihren Berufsgenossen, welche vom privaten Eigentümer gepachtet haben, günstiger gestellt sind. Die Vorteile beruhen auf folgenden Motiven:

1. Der Fiskus als Staat stellt die volkswirtschaftlichen Interessen über die finanzwirtschaftlichen in Anbetracht der Vorteile, welche dem Gesamtwohle erwachsen. Eine weitsichtige Staatspolitik wird gerade diesen Grundsatz auch im eigensten Interesse zu verfolgen suchen. Deshalb bestimmte für Preussen schon der Erlass vom 23. Oktober 1817, welcher die Organisation der Regierungsbehörden regelt, dass diese bei der Verwaltung der Staatseinnahmen das wirtschaftliche Gedeihen der Unterthanen auch über das finanzwirtschaftliche Interesse des Staates hinaus zu berücksichtigen haben. Naturgemäss soll die Erhaltung und Vermehrung der Staatseinnahmen ungeschmälert erstrebt werden, ohne jedoch dabei durch kleinliche Berechnung das Wohl der Unterthanen aufzuopfern. Oelrichs²⁾ bemerkt hierzu: „Ein solcher Hauptgrundsatz ist darin zu finden, dass bei der Nutzung und Verwaltung des Staatseigenthums nicht lediglich und allein das finanzielle Interesse leitend sein darf, sondern dass

¹⁾ A. Wagner, Finanzwissenschaft, Bd. V, 3. Aufl., 1883, S. 528, nennt folgende Vorzüge der Staatsdomänen: Die politische Zweckmässigkeit des Domänenbesitzes, besonders in Erbmonarchien; die finanzpolitische Zweckmässigkeit verglichen mit der unliebsamen Besteuerung dem Volke gegenüber; keineswegs allgemeines Zurückstehen der Reinerträge und der Bewirtschaftung gegenüber Privatgrundbesitzungen; das Steigen des Einkommens infolge der wachsenden Grundrente und der Preissteigerung der Agrarprodukte; vorteilhafter Einfluss auf den Staatskredit und Benutzbarkeit zu Musterbetriebsanstalten und sonstigen Staatszwecken.

²⁾ Oelrichs, Die Domänenverwaltung des preuss. Staates, 2. Aufl., Breslau 1888.

auch die Rücksichten des allgemeinen Staatswohles beachtet werden müssen, dass daher einerseits Nutzungen, selbst wenn sie mit finanziellem Vorteile verbunden sind, unterbleiben oder doch geändert werden, sobald sie als dem allgemeinen Besten widerstrebend anerkannt werden, sowie dass andererseits Unternehmungen, die zur Förderung des allgemeinen Wohles gereichen, ins Leben zu rufen sind, auch wenn sie keinen augenblicklichen sichtbaren finanziellen Vorteil abwerfen; hierher gehört beispielsweise die Verwendung der Domänen zu Musterwirtschaften und zu besonderen Staatszwecken, wie Remontedepots.“ Seit mit dem Jahre 1878 ein spezielles Ministerium für Landwirtschaft, Domänen und Forsten ins Leben gerufen ist, wird es besonders die Aufgabe des Staates sein, die Domänen nicht mehr lediglich als Einnahmequelle zu nutzen, wie es ehemals im Finanzministerium geschah, sondern durch sie auf das Gedeihen der gesamten preussischen Landwirtschaft zu wirken. Das entsprechende Mittel wäre die Reform des Kontraktes der Domänenpächter; doch ist dieser mit seinen alten Grundsätzen, welche im Finanzministerium entstanden waren, ohne Umgestaltung weiter belassen und hat nur ganz geringfügige Änderungen erfahren. Allerdings ist schon dazu das Interesse des Pächters der besondere Anstoss gewesen. Es ist doch augenscheinlich, dass beide Ministerien die Domänen nicht nach dem gleichen Schema verwalten können; ihre leitenden Tendenzen gehen eben zu weit auseinander.

2. Die Pachtung der Domäne verbleibt nach der Möglichkeit in derselben Familie. Gerade bei der fiskalischen Verpachtung gewinnt der Domänenpächter einen enormen Vorteil infolge der bewährten, wenn auch nicht zu beanspruchenden Tendenz der Regierung, nach Ablauf der kontraktlichen Pachtperiode den bisherigen Inhaber der Domäne bei einer die Behörden zufrieden stellenden Wirtschaftsweise in seiner bisherigen Stellung zu belassen¹⁾. Es bedarf dazu keineswegs des Meistgebotes bei der neuen Lizitation, welche jedesmal nach Ablauf der Kontrakszeit wiederum vorgenommen wird, um den Pachtzins zu erzielen, welcher dem zeitgemässen Werte der Domäne entspricht. Dieses Prinzip ist ebenso für den Fiskus vom besten Erfolg; denn mit jedem Zuschlag an einen neuen Pächter ist die Behörde der Eventualität ausgesetzt, dass jener der Bewirtschaftung der überlassenen Domäne nicht gewachsen sein möchte. Der bisherige Pächter hat dagegen seine Fähigkeit bewiesen, widrigenfalls ihm zum zweitenmale der Zuschlag bei der Lizitation versagt wird. Der gleiche Grundsatz gelangt auch dann zur Anwendung, wenn sich der Sohn des bisherigen Pächters um die Domäne bewirbt, welcher meist schon unter der Anweisung des Vaters gewirtschaftet hat. Wird so eine Pachtung für eine lange Dauer durch Generationen hindurch überlassen, so ist es natürlich, dass der Pächter nunmehr mit dem Grund und Boden verwächst und seine Interessen bei weitem nicht mehr den wirtschaftlichen Gewinn allein erstreben lassen. Damit nähert sich also das Wesen der fiskalischen Pacht dem des Grundeigen-

¹⁾ Roscher, System der Finanzwissenschaft, 2. Aufl., Stuttgart 1886, S. 55: „Die oft empfohlene Regel (so schon L. 4 Cod. Just. XI, 70, aber auch von Friedrich M. 1747), den gut bewährten Pächter nach Ablauf seines Vertrages bei der neuen Konkurrenz zu bevorzugen, ist als stillschweigender Grundsatz brauchbar. Als bindendes Gesetz freilich kann sie bewirken, dass nun der alte Pächter durch seine Erklärung, jedenfalls die Pacht behalten zu wollen, das Meistgebot illusorisch macht.“

tums. Der private Pächter genießt jedoch nicht den Vorteil einer so langen Verpachtung, weil eben Privatleute nur selten eine für lange Zeit bindende Verpflichtung aus Familienrücksichten, wegen geplanter Veräusserung oder aus dergleichen Gründen eingehen können. Die kollidierenden Interessen beider Kontrahenten (heute eigentlich allein noch der wunde Punkt im Pachtwesen) verbleiben hier ungemindert. Die Folge ist deshalb, dass der fiskalische Pächter in der Regel weit mehr Aussicht hat, erst später rentierende Kulturanlagen und teure Maschinen, deren rentable Benutzung allein durch Uebertragung der beträchtlichen Kosten auf eine lange Reihe von Jahren ermöglicht wird, mit der Gewissheit zu übernehmen, die angelegten Kapitalien völlig auszunutzen. Damit erhält zugleich wieder der Fiskus eine intensivere Bewirtschaftung der Domänen. Bisweilen haben noch die preussischen Behörden in Fällen, wo eine wesentliche Werterhöhung der Substanz der Domäne vermittelt pächterischer Anlagen herbeigeführt wurde, zumal wenn solche besonders kostspielige Unternehmungen betrafen, die Zeitdauer durch kontraktliche Regelung direkt erweitert. Es ist dies eine Massnahme, welche bisher in der Praxis noch viel zu wenig vertreten ist, wenschon sie freilich mit Vorsicht durchgeführt werden muss, weil sonst die Einkünfte aus den Domänen zu sehr geschmälert werden würden. Die Anwendung ist gerade dann empfehlenswert, wenn der Fiskus dadurch verschiedene Ausgaben und Verwendungen für die Domänen ersparen kann.

3. Der Domänenpächter ist in seinem wirtschaftlichen Verkehr lediglich auf die Regierungsbehörden angewiesen. Diese erhalten die leitenden Grundsätze für die Verwaltung vom Ministerium aus und haben deren strikte Befolgung wie die kontraktlichen Verbindlichkeiten innerhalb der gegebenen Vorschriften nach rein objektiven Grundsätzen durchzusetzen. Alle Verhandlungen zwischen den fiskalischen Organen und dem Domänenpächter werden, sofern sie zu keinem befriedigenden Resultate führen wollen, den oberen Behörden zur Entscheidung unterbreitet, ohne dass die Meinungsverschiedenheiten beider Kontrahenten durch ein persönliches Privatinteresse auf die Spitze getrieben werden. Die Kommissarien der Regierung verhandeln immer nur innerhalb ihrer Kompetenz und sollen möglichst das Interesse des Domänenpächters berücksichtigen. Dem gegenüber weisen die privaten Pachtungen starke Schattenseiten für den Pächter auf; denn dieser hat jede Vereinbarung mit einem wesentlich subjektiv interessierten Kontrahenten zu treffen, welcher in der Regel aus der Pachtung viel herausziehen aber ungern etwas hineinstecken will. Vornehmlich wenn der Eigentümer auf dem Gute wohnt oder es öfter besucht, werden heftige Differenzen mit dem Pächter unvermeidlich sein, weil wohl über keine Frage mehr als über die zweckmässige Bewirtschaftung eines Landgutes die Anschauungen auseinander laufen. Es soll zwar jeder strittige Punkt im Kontrakte seine Regelung erfahren und, ohne Zweifel zu lassen, normiert sein, doch treten in der Praxis unzählige Fälle auf, deren vorherige Erörterung schon ihrer Natur nach ausgeschlossen bleibt. Hier wird dann der Domänenpächter im Verkehr mit den Regierungsbehörden gegenüber dem privaten Pächter meist im Vorteil sein.

4. Die soziale Stellung des Domänenpächters ist im Vergleich zu der des privaten Pächters im allgemeinen eine bevorzugte. Noch immer ist das grundlose Vorurteil verbreitet, dass der Pächter in seiner gesellschaftlichen Stellung

dem Eigentümer nicht gleich stehe, obwohl beide selbständig ihren Betrieb leiten. Zum gewissen Grade hat sich diese Meinung wohl aus alter Zeit fortgeschleppt, als der Pächter noch in einem persönlichen Abhängigkeitsverhältnis zum Eigentümer stand; der Landwirt reisst sich eben bei seinem konservativen Charakter so schwer vom hergebrachten Brauch los. Ein anderer Anlass zu jenem Vorurteil möchte der Umstand sein, dass eine beträchtliche Zahl der Pächter aus ehemaligen Administratoren besteht, denen gegenüber sich mancher Besitzer für vornehmer dünkt. Das Kontraktverhältnis darf einem einigermaßen denkenden Manne nicht als etwaiger Grund gelten, weil doch beide Kontrahenten, der Eigentümer ebenso wie der Pächter, gleich stark obligiert sind; denn der Pachtvertrag ist in seinen Verpflichtungen keineswegs einseitig. Ob nun berechtigt oder nicht, wir müssen jene verrottete Meinung als einen wirksamen Faktor anerkennen, welcher den einen oder anderen tüchtigen Landwirt noch heute abhält, eine private Pachtung zu erwerben. Vortrefflich bemerkt hierzu Roscher¹⁾: „In der Regel musste auch das Bedientenähnliche dieses Verhältnisses dem Selbstgeföhle des Pächters ebenso demütigend erscheinen, wie dem der „gnädigen Pachtherrschaft“ ansprechend; und wie mancher vorzugsweise gebildete und wohlhabende Mann, der auch am ersten zu einem hohen Pachtschillinge bereit gewesen wäre, der aber keinen Privatherrn wünscht, ist dadurch vom Pächterberufe abgeschreckt worden.“ Anders freilich steht es mit dem Domänenpächter, welcher das Gut nicht vom privaten Eigentümer, sondern vom Staate pachtet. Ihm werden sogar, falls die Behörden seinen Wirtschaftsbetrieb als tüchtig anerkennen und auch gegen seine ausserkontraktliche Lebensweise keine moralischen Bedenken zu erheben sind, königliche Prädikate verliehen, welche ihn dann über den titellosen Privatmann stellen und die Bedenken einer gesellschaftlichen Inferiorität durchweg erlöschen lassen. Ueberdies ist ihm die Vertretung der fiskalischen Interessen übertragen, womit ihm ein Vertrauensvotum zugedacht ist, welches ihm moralisch und damit gesellschaftlich eine höhere Stellung gewähren muss. Berghoff-Ising²⁾ bemerkt daher mit vollem Recht, „dass es für die intelligentesten und kapitalkräftigsten preussischen Landwirte ein begehrenswertes Ziel ist, dem Stande der Domänenpächter anzugehören.“ In wie hohem Grade die Domänenpächter beim Fiskus selbst accreditiert sind, bezeugen zwei Erklärungen des vorigen Landwirtschaftsministers v. Lucius. In der Kammerrede vom 3. Dezember 1883 wies der Minister darauf hin, dass die Domänenpächter das „landwirtschaftliche Gewerbe in seiner prosperierenden Lage“ repräsentieren. Als sodann bei der Beratung des Landesökonomiekollegiums über die Renten, güterfrage am 10. November 1885 die Zerschlagung der Domänen verlangt wurde, erklärte Herr v. Lucius, „dem Lande diese Beispiele guter Bewirtschaftung erhalten“ zu müssen.

Allerdings wirft man den fiskalischen Kontrakten vor, dass sie zu wenig die Person des Pächters berücksichtigen. Aber es laufen spezielle Vereinbarungen zwischen dem Fiskus und dem Bewerber resp. dem Domänenpächter nebenher, welche die Nachteile verwischen, wenn sie auch alle Meinungsver-

1) Roscher, Nat.-Oekonomik des Ackerbaues, S. 231.

2) Berghoff-Ising, a. a. O. S. 161.

schiedenheiten nicht zu lösen vermögen. In der Aufstellung des Kontraktes bleiben bei unserem Verfahren, die „Allgemeinen Bedingungen“ als Kontrakt mit nur geringfügigen Abänderungen ausnahmslos einzusetzen, dem Pächter freilich ganz die Hände gebunden. Dem Bewerber steht aber vor der Verpachtung das Recht zu, die Domäne persönlich zu besichtigen; er kann sich über die dortigen Verhältnisse eingehend und zuverlässig orientieren, weil der zurücktretende Pächter kein Interesse hat, ihm die wahre Sachlage zu verschweigen. Er mag fernerhin die normierten Grundsätze genau prüfen, ob sie mit seinen Anschauungen und Projekten in Einklang zu bringen sind. Entsprechen die Pachtbedingungen ihrem Prinzip nach den Anforderungen des Bewerbers nicht, so ist für ihn die Pachtung der Domäne ausgeschlossen, weil der Fiskus nur einheitliche Kontrakte aus Verwaltungsmotiven führen kann. Doch werden dem Bewerber private Eigentümer ebenso wenig besondere Konzessionen einräumen. Immerhin ist zuzugestehen, dass die beiderseitige Normierung der Kautelen, welche beispielsweise für die grösseren Domänen in Württemberg üblich ist, den Kontrakt zweckmässiger gestalten kann; allein wenn sich der Verpächter bei einem Titel einen Vorteil abringen lässt, wird er ihn beim anderen zurückzuholen suchen. Beide Kontrahenten hängen gewöhnlich gewissen Tendenzen an, welche ihnen der Brauch eingepflanz hat; keiner aber mag und wird sich bei der Pacht als einem wirtschaftlichen Geschäft zu gunsten des anderen ohne Gegenleistung besondere Vorteile aus der Hand nehmen lassen. Der Vorzug einer gegenseitigen Vereinbarung des Pachtvertrages ist schliesslich nicht so wesentlich, als man allgemein anzunehmen beliebt. Es lassen sich nämlich für die Verbindlichkeiten zwischen Pächter und Verpächter Regeln aufstellen, welche einen objektiven Charakter wenn auch nicht gerade ausnahmslos so doch vorwiegend aufweisen. Selbst die strittigen Punkte lassen sich endgültig entscheiden, wenn man durchgehends die Tendenz verfolgt, das wirtschaftliche Interesse des einen Kontrahenten überwiegen zu lassen, ohne indessen den anderen Teil in seinen berechtigten Ansprüchen zu verletzen. Es kann somit einwandfrei ein gemeinsamer Vertrag für viele Pächter gelten, welche in der Entfaltung ihrer Individualität damit keineswegs gehemmt werden. Diese kann überhaupt nur dort in Frage kommen, wo die wirtschaftliche Benutzung oder dergleichen vom Verpächter eingeengt wird; doch sind gerade die hier einschlägigen Streitpunkte seit langem in der Theorie und Praxis endgültig zum Austrag gebracht worden. So wird also gegen einen Generalkontrakt, welcher den modernen Prinzipien in allem Rechnung trägt, kein stichhaltiger Vorwurf zu erheben sein. Die Allgemeinen Bedingungen des preussischen Fiskus sind jedoch mit ihren Kautelen in mancher Beziehung von den gegenwärtig herrschenden Anschauungen entfernt geblieben, und sind demgemäss, seit die finanzielle Nutzung der Domänen in den Hintergrund gedrängt ist, verschiedentliche Vorschläge für künftige Umgestaltungen anempfohlen worden, welchen Zweck ebenfalls die vorliegende Abhandlung verfolgt.

Das Verfahren bei der Verpachtung.

Die Verpachtung der Domänen wird aus Gründen der Zweckmässigkeit und im Interesse des finanziellen Ertrages im Wege der Lizitation vollzogen;

die früher übliche Submission ist im Prinzip vollauf beseitigt. Bei denjenigen Vorwerken, welche einen höheren Pachtzins abwerfen, wird behufs bevorstehender Verpachtung ein Termin anberaumt, welcher in den Zeitungen veröffentlicht wird, wobei die Bekanntmachung im Reichsanzeiger und im Amtsorgan des betreffenden Regierungsbezirkes durch Verordnung vorgeschrieben ist. Ausserdem wird durch Inserate in verbreiteten Zeitungen die Zahl der Bewerber zu steigern gesucht, aber es bleiben nach dem Reskript vom 3. Februar 1875 solche Zeitungen ausgeschlossen, welche eine „reichs- und staatsfeindliche oder eine entschieden oppositionelle Richtung“ verfolgen¹⁾.

Nach der Verordnung vom 3. Juni 1870 sind bei den Domänen folgende Punkte zu berücksichtigen:

- A. Objekte, deren Jahresertrag 4500 M.²⁾ und darüber,
- B. Objekte, deren Jahresertrag unter 4500 M., aber über 600 M. ist, und
- C. Objekte, deren Jahresertrag 600 M. nicht übersteigt.

Bei der ersten Kategorie sind zu jeder neuen Verpachtung die Vorschläge dem Ministerium zu übermitteln, welches alsdann den Regierungen weitere Anweisungen zugehen lässt. Für die Objekte unter 4500 M. ist die Regierungsbehörde ohne ministerielle Eingabe zu verfügen berechtigt, jedoch hat eine Wiederverpachtung nach der nämlichen Verordnung stattzufinden:

- a) licitando
- b) auf längstens 18 Jahre und
- c) auch nur, wenn das neue Pachtgeld mindestens 90 % des bisherigen, bzw. des Ertragsanschlages erreicht.

Bei einer eventuellen Nichterfüllung dieser Bedingungen ist also die Genehmigung des Ministeriums nachzusuchen.

Bei den Objekten der dritten Kategorie ist die Kontraktdauer auf sechs Jahre beschränkt, falls nicht „im Interesse der Verwaltung“ eine Verlängerung vorteilhaft erscheint. Derartige Domänen kommen hier in dieser Abhandlung nicht weiter in Betracht, weil die betreffenden nicht selbständige Vorwerke sind, sondern nur vereinzelte Parzellen (meist in und an fiskalischen Forsten) umfassen. Immerhin aber wäre es richtiger, das Interesse des Fiskus gerade in diesem Falle hinten an zu setzen und billig mit dem des Bewerbers zu teilen, was den sozialpolitischen Ideen der heutigen Zeit, welche auch in das Gebiet der Landwirtschaft fallen, entschieden mehr entspräche. Allerdings datiert jene Verordnung vom Jahre 1877, also aus einer Zeit, wo die Domänen noch dem Finanzministerium unterstanden und wo demgemäss der Gesichtspunkt der Verwaltung auf eine höchstmögliche Ertragsausbeute hinzielte, ohne die eventuelle Lage des Pächters genügend ins Auge zu fassen. Die gleichen Fehler waren damals vom Finanzministerium bei den Kolonisationsversuchen in Pommern begangen worden, wo man mehr auf eine Einheimung der Kaufgelder, welche ja recht respektabel ausgefallen waren, statt auf ein kräftiges Gedeihen der angesiedelten Wirtschaften, den eigentlichen Zweck, bedacht war.

¹⁾ Oelrichs, a. a. O. S. 220 ff.

²⁾ Die Verordnung vom 31. Dezember 1825 hatte bereits dieselbe Höhe mit 1500 Thlr. angesetzt; die Summe ist seitdem nicht gesteigert, obschon die Pachtpreise für die Domänen um 400—600 % gestiegen sind. Indirekt ist damit die Kompetenz der Regierungsbehörden beschränkt worden.

Volkswirtschaftlich liegt der Vorzug des Lizitationsverfahrens in der Auswahl unter den drei Meistbietenden der Bewerber. Würde der Zuschlag für alle Bieter statt der drei obersten vorbehalten bleiben, dann fiel die Anregung zur Steigerung des Pachtgebotes fort; so sucht ein jeder durch höhere Quoten in die engere Wahl zu treten. Uebrigens wird der bisherige Pächter, welcher für das Pachtobjekt einen nicht mehr zeitgemässen, niedrigen Pachtzins leistete, dazu genötigt, für die fernere Pachtdauer den dem wahren Werte entsprechenden Preis zu zahlen; denn selbst bei der Tendenz des Verpächters, den alten Pächter in seinem bisherigen Verhältnis zu belassen, verlangt man doch mit vollem Recht, dass sein Gebot unter den drei höchsten Quoten steht, dass er also angemessen mitbietet. Lediglich das Gut dem Meistbietenden zu übertragen, wäre entschieden in den meisten Fällen kurzsichtig, weil gerade er am ehesten Manipulationen vollführen wird, welche eine schadhafte Ausbeutung des Ackerbodens befürchten lassen. Wie in der Landwirtschaft so häufig, haben auch hier die Evangelien der individualistisch-britischen Schule ein unverkennbares Fiasko erfahren. Zudem muss die Persönlichkeit des Pächters dem Eigentümer genehm und vertrauenswürdig sein, wozu wiederum die Wahl unter dreien die beste Gewähr bietet, von denen doch einer den Anforderungen des Verpächters gewiss genügen kann.

Den ansehnlichsten Vorteil gewinnt der Verpächter, indem ihm der wirkliche Pachtwert seines Gutes durch die Konkurrenz mehrerer Bewerber geboten wird. Er hat demgemäss das ratsame Prinzip zu verfolgen, vor dem Termine einen mässigen Anschlag als Minimalquote¹⁾ anzusetzen, welche in der Regel im bisherigen Pachtpreise ihren Satz findet. Wird die fixierte Summe überboten, wie es bei der steigenden Rente der Fall zu sein pflegt, so erläutert sich die vorteilhaftere Ausnutzung des Objektes seitens des Pächters, und der Eigentümer erhöht sein Einkommen ohne weiteres Zuthun infolge der steigenden Grundrente, ohne dass dabei der Pächter seinen Gewinn direkt reduziert. Bei lange anhaltenden Kalamitätsepochen der Landwirtschaft oder bei etwaiger Verschlechterung des Gutes aus besonderen Umständen ist naturgemäss ein Uebergebot ausgeschlossen. Derartige Fälle bleiben aber zu gunsten des Verpächters in der Minderzahl, auch ist der Rückgang des Pachtzinses kein dauernder, wie sich das statistisch für eine längere Reihe von Jahren überall ermitteln lässt, sondern er hält nur während landwirtschaftlicher Krisen für einige Zeit an.

Es ist eine billige Verpflichtung des Verpächters, vom Termine der Lizitation bis zum Zuschlage der Pacht die Frist, während welcher über die Qualität des Bewerbers noch etliche Ermittlungen eingeholt werden, möglichst zu kürzen, um die betreffenden Reflektanten nicht übermässig lange in Un-

¹⁾ Berghoff-Ising, a. a. O. S. 94 ff. plaidiert für eine Maximalquote des jährlichen Pachtzinses. Die Motive sind berechtigt, aber das Problem bricht an der praktischen Ausführung zusammen. Eine Pachtdisposition basiert nämlich auf vielen subjektiven Anschauungen und Kredosätzen, welche sich der Berechnung des Uneingeweihten entziehen und oft die Maximalquote bei unbedingt solider Wirtschaftsleitung überragen möchten. Wie wollte man auch den wirklich richtigen Anhalt dazu finden, welcher beiden Kontrahenten gerecht werden muss? Ausserdem wird ein minder befähigter Bewerber, welchem die Maximalquote auch von seinem Standpunkt aus erreichbar erscheint, zum höheren Gebot verleitet, als er es aufbringen kann.

gewissheit zu lassen, da sie während der ganzen Zeit an eine nicht zu umgehende, unfreiwillige Unthätigkeit gebunden sind. Sie sind inzwischen ausser stande, andere Verträge mit der Sicherheit und dem Recht auf Gültigkeit einzugehen, weil sie vom Eigentümer unterschriftlich verpflichtet sind. Je länger also infolge der Saumseligkeit der Behörden diese Frist¹⁾ hinausgeschoben wird, desto mehr dürften sich die Nachteile steigern, welche eventuell den beiden nicht berücksichtigten Bewerbern daraus erwachsen, dass sie eine andere Pacht-offerte, welche einen schnellen Entschluss fordert, von der Hand weisen müssen. Zu lange ausgedehnte Fristen ein und desselben Verpächters möchten so für die Zukunft gerade die geeignetsten Bewerber von der Lizitation fernhalten. Freilich darf im Interesse des Verpflichteten der Eigentümer keinesfalls eine Erteilung des Zuschlages übereilen; denn der etwaigen Weitläufigkeiten wegen, welche hier zu leicht als kleine Ursache mit grossen Wirkungen die eigenen Interessen mit grosser Gefahr belasten, darf er die bezüglichen Informationen nicht über die Grenze der zur gebotenen Sicherheit notwendigen Zeit hinaus beschränken. Allerdings darf hier im Falle der Säumnis nicht immer dem Eigentümer die Schuld beigemessen werden.

Die Pachtung einer vierten Person auf deren Nachgebot hin zu überlassen, verstiesse vollkommen gegen den juridischen Charakter²⁾ der Lizitation. Der Zuschlag an diese vierte Person wäre eine unzweifelhafte Rechtsverletzung, weil der Eigentümer durch die Entgegennahme der Zeichnungen, welche die Reflektanten verpflichten, doch ebenfalls gebunden bleiben muss. Ob der etwa Nachbietende beim Termine zugegen war oder nicht, bleibt für die Rechtsfrage entschieden ohne Belang.

Man hat gegen die Lizitation eingewandt, dass Leidenschaftlichkeit und unlautere Motive zu unnötig hohen Geboten verleiten könnten. Gegen die Möglichkeit derartiger Fälle ist nichts einzuwenden, aber sie treten gewiss bloss ausnahmsweise auf und werden sich gewiss bitter für beide Kontrahenten rächen. Den eventuellen Schaden, welcher den Verpächter treffen muss, hat dieser dann allein als gerechtes Entgelt für seine Unredlichkeit zu tragen. In früherer Zeit ist von vielen Verpächtern (aber nie vom preussischen Fiskus) kurzsichtig die Erregung der Leidenschaftlichkeit angestrebt worden, wobei die Manipulation mit dem nieder brennenden Licht das erfolgreichste Manöver

¹⁾ Blomeyer, a. a. O. S. 33—35, will jene Frist nicht über 14 Tage hinaus anberaumat sehen, welcher Zeitraum in der That den eingehendsten Ermittlungen bei unserem schleunigen Postverkehr genügen möchte.

²⁾ Blomeyer, a. a. O. S. 36, meint, dass die Annahme von Nachgeboten eine „unrechtmässige Begünstigung“ sei. Eine solche findet indessen nicht allein hier statt, sondern eine thatsächliche Begünstigung kommt auch überall dort zur Geltung, wo nicht der Meistbietende den Zuschlag erhält, welcher doch nur an diesen nach dem eigentlichen Prinzipie der Lizitation erteilt werden dürfte. Auch Ad. Wagner, a. a. O., will das „Bedenken“ einer „persönlichen Begünstigung“ (allerdings beim Zuschlage unter der Hand) vermieden wissen. Aber der Vorzug eines bestimmten Bewerbers, wie ihn die preussische Regierung ausbedingt, verletzt absolut nicht die Rechte der abgewiesenen Bewerber, obwohl eine Begünstigung stets stattfindet, sowie nicht auf das Meistgebot hin der Zuschlag erteilt wird. Allein hierin trägt der Staat als Fiskus ganz den Charakter des privaten Grundbesitzers, welcher sich zur Wahl seines Pächters stets nach eigenem Ermessen entschliessen wird, ohne sich fremde Anschauungen aufdrängen zu lassen. Mit dem Fortfalle des Passus der Auswahl gewönne die Lizitation einen Zwangscharakter mit üblen Folgen.

bot. Allein der spätere Schaden hat längst alle solche Kniffe allerorts abkommen lassen, so dass jetzt das Moment einer unmoralischen Erregung zur Leidenschaft nicht mehr stichhaltig gegen die Lizitation auftreten darf.

Die gegenwärtig üblichen Regeln der Lizitation für die Verpachtung der Domänenvorwerke, welche die ersten beiden Objekte allein umfassen, sind in den Allgemeinen Bedingungen für die Pacht nicht aufgenommen. Sie wurden in separaten Verordnungen vom 3. Juni 1869 und ergänzend vom 18. Mai 1875 erlassen:

1. Wer sich beim Bieten beteiligen will, hat, und zwar möglichst vor Beginn des Termins, spätestens in demselben, den Nachweis a) über den eigentümlichen Besitz eines disponiblen Vermögens von Thlr. und b) über seine Qualifikation als Landwirt und über seine Solidität zu führen. Ob dieser Nachweis für geführt zu achten, hängt, mit Ausschliessung des Rechtsweges, von der Entscheidung des zur Abhaltung des Termins ernannten Kommissarius ab.

2. Pachtlustige, welche bereits im Besitze einer andern, noch fortlaufenden Domänenpacht sind, oder welchen entweder selbst oder deren Ehefrau, Kindern oder sonstigen nahen Verwandten ein mit Ackerwirtschaft versehenes Gut oder Etablissement innerhalb einer Entfernung von drei Meilen von dem zur Verpachtung gestellten Vorwerke zugehört oder noch auf drei Jahre oder länger in Pacht oder zur Bewirtschaftung überlassen ist, werden zum Bieten nur zugelassen, nachdem sie die Genehmigung der Regierung dem Kommissarius vorgelegt haben.

3. Der Bietungstermin, welcher vormittags zu beginnen hat, darf nicht vor Ablauf einer Stunde, seitdem der Kommissarius zur Abgabe von Geboten aufgefordert hat, und, falls mehrere Bieter aufgetreten sind, nicht eher geschlossen werden, als bis ein Bestbietender sich ergeben hat.

4. Jeder Pachtlustige hat vor Abgabe seines ersten Gebotes durch Vollziehung der Pachtbedingungen mittels Namensunterschrift sich zur Uebernahme derselben für den Fall, dass ihm der Zuschlag erteilt werden wird, zu verpflichten.

5. Auf Grund von Nachgeboten wird der Pachtkontrakt nicht abgeschlossen werden.

6. Es ist dem Pachtlustigen verboten, andere durch Androhung eines Nachteils oder durch Zusicherung oder Gewährung eines Abstandsgeldes oder irgend eines sonstigen Vorteils vom Meistbieten oder Weiterbieten abzuhalten¹⁾. Bieter, von welchen der verpachtenden Behörde bekannt wird, dass sie sich auf derartige Handlungen vor oder während der Ausbietung eingelassen haben, wird der Zuschlag nicht erteilt werden.

7. Dem Ministerium bleibt die Entscheidung darüber, ob der Zuschlag überhaupt zu erteilen, sowie die Auswahl unter den drei Bestbietenden für den Fall, dass der Zuschlag erteilt wird, vorbehalten.

Die drei Bestbietenden haben das Lizitationsprotokoll unterschriftlich zu vollziehen.

¹⁾ Derartige Fälle sind im § 270 des Strafgesetzbuches vorgesehen: „Wer andere vom Mitbieten oder Weiterbieten bei vorgenommenen Versteigerungen, Verpachtungen oder dergleichen abhält durch Gewalt, durch Zusicherung oder Gewährung eines Vorteils, wird mit Geldbusse bis zu 300 Thlr. oder mit Gefängnis bis zu 6 Monaten bestraft.“

Ergänzend treten die Bestimmungen hinzu, dass nach der Lizitation die landwirtschaftliche Befähigung und die Angabe des Vermögensbesitzes zu prüfen sei. Für das erstere genügt das Zeugnis aus der praktischen Thätigkeit oder ein Attest als tüchtig bekannter Landwirte, während für den zweiten Punkt die Behauptung des Eigentums und das Vorzeigen der auf den Inhaber lautenden Papiere nicht hinreichen darf. Die Regierung hat in dieser Beziehung üble Erfahrung gemacht, so dass sie ein Zeugnis des Kreislandrates verlangt, in welchem die Höhe der von den Bewerbern zu zahlenden Staatssteuern angegeben wird. Schon bei geringem Mehrgebot soll nach der Verordnung vom 4. April 1868 der Bestbietende den Zuschlag erhalten ¹⁾, sofern gegen dessen Qualifikation und Vertrauenswürdigkeit keine Bedenken obwalten.

Vom Standpunkt der Kritik aus ist hervorzuheben, dass im Punkt 7 der zitierten Verordnung der Zuschlag von der Genehmigung des Ministeriums abhängig ist, so dass also die Verpachtung der Domäne den einzelnen Regierungskommissaren nicht endgültig überlassen bleibt. Der Passus als solcher ist entschieden unantastbar, doch wäre wohl seitens des Fiskus folgendes in Erwägung zu ziehen: durch den bezüglichen Dienstverkehr zwischen der Regierung und dem Ministerium wird eine gewisse Zeit verloren, welche den Zuschlagstermin für die Pachtbewerber hinausschiebt. Die Prüfung der Qualifikation des künftigen Pächters übernimmt die Regierung, welche zur schleunigeren Erledigung des Verfahrens wohl besser den endgültigen Zuschlag erteilen dürfte, nachdem ihr gewisse Grundsätze für solche Fälle erteilt sind, dass bei der Lizitation der vorherige Pachtzins nicht erzielt wird oder der bisherige Pächter unter bestimmten Grundsätzen beibehalten werden soll. Die betreffende Instruktion möchte jedesmal vor der Verpachtung der Domäne eingeholt werden.

Der Erwerb der nötigen Vorkenntnisse, wie sie im Punkt 1 der Lizitationsregeln gefordert werden, ist gewiss für den Verpächter die beste Garantie einer rationellen Wirtschaftsleitung. In neuerer Zeit, wo das theoretische Studium der Landwirtschaft in Aufschwung gekommen ist, wird bisweilen die Frage erörtert, ob es nicht zweckmässig sei, dass der Besitzer von seinem Pächter, der ihm doch in der Mehrzahl der Fälle als Fremder entgentritt, die Kenntnis der theoretischen Prinzipien der Fachwissenschaft verlange ²⁾. Selbige an sich sind für eine moderne, rationelle Betriebsleitung ganz unerlässlich, und es wäre zweifellos im Interesse des Verpächters, eine solche Anforderung dem Bewerber der Pachtung zu stellen. Auf dem Lande aber hat die alte Bevorzugung der praktischen Erfahrung noch immer die Oberhand behalten, auch hat sich das theoretische Studium in einem Masse, wo es nicht mehr den vorübergehenden Stadtaufenthalt, sondern die Aneignung tüchtiger Kenntnisse der Wissenschaft

¹⁾ Dieser Passus gilt für Verpachtungen an neue Bewerber. Settegast, Die Landwirtschaft und ihr Betrieb, 1885, S. 205, hält es für ratsam, dem Pächter vor Ablauf der Pachtzeit verstehen zu geben, ob man ihn für weiterhin in der Pacht belassen wolle oder nicht, damit er diesbezüglich seine Massnahmen treffen könne. Dieser Forderung wird in Preussen wie in den meisten deutschen Staaten indirekt schon damit Genüge gethan, dass die Domänenpächter den Charakter des königl. Oberamtmanns erhalten, was eine Billigung ihrer wirtschaftlichen Leitung ausdrückt.

²⁾ W. v. Funke, Grundlagen einer wissenschaftlichen Versuchsthätigkeit auf grösseren Landgütern, Berlin 1877, S. 246 ff.

bedeutet, noch immer nicht durchgängig Bahn gebrochen, obschon in neuerer Zeit eine günstige Wandlung bemerkbar ist. Der Fiskus wird daher gut thun, diesbezügliche Anordnungen, welche den Nachweis theoretischer Fachkenntnisse für den Zuschlag der Pachtung als obligatorisch fordern, vorderhand noch nicht zu treffen; denn wenn er auch in seiner Doppelnatur als Staat den Privaten gegenüber möglichst in der Einführung aller Kulturfortschritte (ein solcher wäre es ja zweifellos) vorangehen soll, so würde er doch hier mit einer derartigen Massnahme im übermässigen Grade sein Interesse zurücksetzen und für die Domänenpachtungen die Bewerber dergestalt dezimieren, dass eine Steigerung des Preises infolge der Konkurrenz fernerhin nicht mehr stattfinden möchte.

Die Frist vom Lizitationstermin bis zur Erteilung des Zuschlags ist auf vier Wochen festgesetzt, doch wäre es wohl wünschenswert, die Zeit auf die Hälfte zu reduzieren. Die heutige Organisation des Briefpostverkehrs erlaubt eine solche Herabsetzung zu Gunsten des Pachtbewerbers sicherlich. Es ist eben immer im Auge zu behalten, dass zwei von den Meistbietenden fast bei jeder Lizitation ohne Erfolg für diese verpflichtet werden, denen bis zur Zuschlagsfrist die Hände gebunden sind.

Was das Verfahren der Verpachtung in den zum Vergleich herbeigezogenen Staaten anlangt, so ist es allein in den Kontrakten von Anhalt und Oldenburg vorgesehen. Abweichend beschränken sich die anhaltinischen Bedingungen im Titel I nicht auf die drei besten Bieter, sondern sie normieren ohne weiteren Zusatz eine Auswahl unter den Bietern, womit eventuell eine Veranlassung zum weiteren Gebot verloren wird. Die Erteilung des Zuschlags seitens der verpachtenden Behörde fordert in einer Bindung von ebenfalls vier Wochen eine zu lange Zeit, welche den heutigen Verhältnissen, wie oben behandelt, nicht mehr angemessen ist. Im Grossherzogtum Oldenburg gilt dann neben der Lizitation noch die Verpachtung unter der Hand, welche volkswirtschaftlich den Nachteil bietet, dass in den meisten Fällen der Verpächter auf den Gewinn einer Steigerung des Pachtzinses, wie er beim Meistgebot erzielt wird, verzichten muss. In der Regel werden nur einzelne Parzellen oder kleinere und angrenzende Domänen unter der Hand vergeben. Der Zuschlag ist nicht an das Meistgebot nach § 2 gebunden, doch bleibt der Höchstbietende sogar sechs Wochen und der Vorletztbietende noch drei Wochen verpflichtet, wenn auch „inzwischen weitere Verpachtungsversuche“ ins Werk gesetzt werden. Dieser letzte Punkt ist überaus unbillig; sowie der Versuch einer abermaligen Verpachtung eingeleitet wird, muss ohne Frage sofort der nicht acceptierte Bewerber von seiner Verpflichtung entbunden werden. Bei der Verpachtung unter der Hand gilt ebenfalls eine sechswöchentliche Frist der Haftung, doch kann hier der Bewerber nach eigenem Bemessen eine kürzere Dauer bei der Abgabe des Gebotes ausbedingen.

Das Pachtobjekt und die Pachtgewähr.

Die Festsetzung des Pachtobjektes hat in den Kontrakten allerwegen eine überaus kurze Fassung gefunden; es bleibt in der Regel bei der Aufzählung und Beschreibung der verpachteten Gutsbestandteile, ohne dass auf die nicht verpachteten Bezug genommen wird, obschon auch sie den Pächter in gleicher

Weise zu Verpflichtungen heranziehen¹⁾. Allein hier hat teils die Sitte die nötigen Grenzen gezogen, teils resultieren dieselben aus anderen Bestimmungen des Vertrages, so dass eine peinlichst genaue Herzáhlung der Rechte und Verbindlichkeiten in der That entbehrt werden kann. Besonders braucht sie dort nicht bis in das kleinste Detail verfolgt zu werden, wo der Verpächter mehrere Güter dauernd zur Pacht überlässt und um dieserhalb strittige Punkte aus der Handhabung der Praxis in analogen Fällen zum Austrag gebracht werden, falls sie thatsächlich nicht aus weiteren Punkten des Kontraktes zu ersehen sein sollten. Es wird demnach genügen, wenn dem Pächter die gemeingewöhnliche Nutzung für alle im Pachtvertrage genannten Pachtstücke und ihrer Gerechtigkeiten wie die genaue Angabe der Verpflichtungen, alles im ganzen, überwiesen wird; die nähere Erörterung fällt dann den einzelnen Paragraphen zu. Wesentlich dagegen ist die Frage der Jagdverpachtung, welche etliche Kontrakte gewähren, etliche aber verweigern, weil die Befugnis keineswegs mit einer landwirtschaftlichen Nutzung des Pachtobjektes in Verbindung steht. Demzufolge ist die Jagd meist einer besonderen Verpachtung vorbehalten, indem sie dem Eigentümer eine besondere Einnahmequelle ermöglicht. Wird sie von diesem überhaupt einem Dritten überlassen, so ist sie stets dem betreffenden Pächter rücksichtsvoll einzuräumen, selbst wenn er beim Gebot des Zinses von Liebhabern weit überholt ist, weil dennoch die Jagd mit dem Berufe des Landwirtes eng verbunden und sie ihm, falls der Eigentümer auf die Ausübung verzichtet, vor allem auf dem überlassenen Grunde und Boden zu gewähren ist. Deshalb wird die Jagd nicht vermittelt der Lizitation, sondern vorzugsweise auf einen Ertragsanschlag hin dem Pächter zugewiesen.

Bezüglich der Gewähr geschieht die Pacht in „Pausch und Bogen“ d. h. alle Bestandteile und Zubehöre des Landgutes werden dem Pächter in uno überwiesen; die frühere Verpachtung „nach dem Anschlage“ ist heute wohl nirgends mehr üblich. Bei ersterer ist eben alles in der Pacht inbegriffen, was der Eigentümer nicht speziell abgesondert hat. Vor allem muss nun die Pachtung dem Pächter so gewährleistet werden, dass die bezweckte Nutzung während der ganzen Vertragsdauer voll erreichbar ist. Aber gerade diese notwendige Garantie für den Sachverhalt des überlassenen Gutes ist im Pachtkontrakte ein wunder Punkt geblieben, welcher überaus selten zur Zufriedenheit des Pächters ausfällt. So notwendig einerseits die volle Gewähr auf der Seite des Eigentümers zu leisten ist, so notwendig hat auch anderseits der Pächter die naturgemässen Grenzen derselben anzuerkennen, weshalb manches überlassene Pachtstück mit Fug und Recht der Verantwortung des Verpächters entzogen bleiben wird. Zweifellos ist zunächst das Flächenmass des Pachtgutes zu garantieren²⁾; denn der Preis der Pachtung richtet sich regelmässig nach

¹⁾ Die gegenteilige Meinung vertritt Drechsler, Der landw. Pachtvertrag, Halle 1871, S. 5, welcher die Frage des Pachtobjektes überaus eingehend erörtert. Seine Ansichten gehen dahin: „Streng genommen ist deshalb der Pachtvertrag ein Konglomerat verschiedener Verträge; ein Umstand, der es um so notwendiger macht, den Gegenstand des Vertrages zu präzisieren. — Kein einziger der mir vorliegenden Pachtverträge erfüllt diese selbstverständliche Forderung vollständig. — Der Mangel einer genauen Gutsbeschreibung wird für den Pächter noch fühlbarer dann, wenn der Kontrakt ihm auch über diejenigen Bestandteile des Gutes nicht einmal volle Aufklärung gibt, welche ihm zur Nutzung überlassen sind.“

²⁾ Anders das preuss. Landrecht, Teil I, Titel 21, § 431: „Ist ohne Anschlag“ (also wie

der Grösse desselben, er steigt und fällt regelmässig mit der Erweiterung resp. Verminderung des Areals, wie es im folgenden dargelegt wird. Unbedingt sind also Irrtümer des Verpächters, bei welchem von vornherein eine dolose Absicht nicht zu vermuten ist, doch auf den Erlass oder ebenso auf die Steigerung des Pachtzinses wirksam, indem hier jeder Kontrahent dem anderen gerecht zu werden hat. Es ist die weitere Konsequenz, dass die betreffenden Posten nicht allein vom Tage der Aufdeckung des Fehlers an erhoben werden, sondern dass man sie obendrein nachleistet, wobei die in Frage kommende Quote sofort beglichen oder in Anrechnung auf den künftig zu zahlenden Pachtzins gebracht werden kann. Die Berechnung erfolgt unter Berücksichtigung der Bodenklasse am vorteilhaftesten nach Vereinbarung der Interessenten und, wenn eine solche nicht zu erzielen ist, wie gewöhnlich mit Hilfe von Sachverständigen, weil unanfechtbare Grundsätze der Ermittlung sich hier keinesfalls vertreten lassen. Ueberhaupt wird es ratsam sein, die Vergütung nicht über den geleisteten oder nachzuleistenden Pachtzins hinaus zu erstrecken, weil ein Schadensersatz für den Pächter kaum zu ermitteln ist. Sollten diesem die baren Auslagen ersetzt werden, so würde schon eine solche Berechnung nicht mehr nach objektiven Gesichtspunkten statthaben können (Arbeitslohn, Aussaat, Kunstdung sind sicher zu viel verwendet). Ferner muss derjenige Kontrahent, welcher das bezeichnete Flächenmass anficht, seine Forderung zweifellos begründen, weil sonst kostspielige Prozesse¹⁾ leicht provoziert werden. Dagegen kann ein bestimmter Ertrag des Pachtobjektes nicht gewährleistet werden, weil ein solcher gar nicht in der Hand des Eigentümers liegt, sondern von unzähligen anderen Momenten beherrscht wird, in welche teilweise allein der Pächter eingreifen muss. Sogar die Zusage eines Minimalertrages wäre vom Eigentümer leichtfertig; es sei denn dass er für die Vergütungen in schlechten Jahren am Gewinne günstiger Ernten partizipiere, welche Art Hazardspiel aber bis heute Gott sei Dank noch nicht eingerissen ist. Beansprucht trotzdem der Pächter eine Mindestgewähr, so wird sie ihm eben so gering bemessen werden, dass er für seine Kalkulationen darin doch keinen Anhalt finden wird; ihm dient zu solchem Zweck lediglich der Durchschnittsertrag früherer Jahre, wo dieser aber nicht zugänglich sein möchte: nichts weiter. Gleichfalls muss der Verpächter jede Verantwortung für die Güte der Pachtstücke von der Hand weisen, weil so subjektive Anschauungen, welche je nach der augenblicklichen Laune oder Harmonie beider Kontrahenten geteilt werden, überhaupt schon aus Zweckmässigkeitsgründen auszuschliessen sind, da sie sonst immer der willkommene Zankapfel wären. Wo beim Ackerboden die Bonitierung festgelegt ist, wird der Verpächter ebenso

hier in Pausch und Bogen) „gepachtet worden, so ist der Verpächter nur die Substanz des Gutes und dessen Zubehör, nicht aber einen gewissen Betrag fixierter Zinsen oder ein gewisses Mass der verpachteten Grundstücke zu gewähren verbunden.“

¹⁾ Blomeyer, a. a. O. S. 61: „Wenn v. Honstedt auch dann noch, wenn eine gute Karte vorhanden ist, eine Haftung seitens des Verpächters wenigstens dafür, dass sich in den einzelnen Kategorien nicht eine Differenz von 5 % finde, als erforderlich erachtet, so halten wir das nicht für zweckmässig, es sei denn dem Verpächter die mala fides oder wenigstens das durch grobe Nachlässigkeit verschuldete Nichtwissen zu beweisen. Man soll nicht Bestimmungen in den Vertrag aufnehmen, welche zu den kostspieligsten Prozessen leichten Anlass bieten, sofern sie nicht durch das berechtigte Interesse des einen oder anderen Teils durchaus geboten sind.“ — Ist letzteres denn nicht der Fall?!

verfahren; denn das Urteil von Sachverständigen führt wie das der Bonitierungsbeamten wohl zum Resultat, steht jedoch absolut nicht angriffslos da, so dass die Angaben im Kontrakte nicht den Charakter einer Gewähr tragen, sondern bloss einen brauchbaren Anhalt für die Bewirtschaftung bieten. Weitere Gewährleistungen fehlen regelmässig in den Pachtverträgen, obschon sie doch für den Pächter geboten sind und alsdann den Eigentümer keineswegs in Gefahr bringen, falls er gewisse Punkte nicht absichtlich zu verschweigen denkt. So muss vornehmlich der neueintretende Pächter versichert¹⁾ sein, dass an den ihm überlassenen Pachtstücken weder das Eigentum noch ein besonderes Nutzungsrecht einem dritten zustehe und besonders sein Vorgänger keine Ansprüche mehr an den Eigentümer geltend zu machen habe. Weiterhin wäre überaus vorteilhaft, wenn letzterer die Gewähr leistet, „dass die verpachteten Berechtigungen im angegebenen Umfange wirklich vorhanden sind, dass die dem Pächter überwiesenen Gefälle wirklich einkommen, und dass andere Servituten, Reallasten und unveränderliche Abgaben als in der Gutsbeschreibung angegeben, auf dem verpachteten Gute nicht ruhen. Hinsichtlich der Naturalgefälle leistet der Verpächter Gewähr nur für die in der Gutsbeschreibung angegebene Quantität, nicht aber für deren Qualität²⁾“. Schliesslich ist es billig, die Gewähr ihrem Inhalte nach nicht den Antritt der Pacht sondern die Zeit des Kontraktabschlusses berücksichtigen zu lassen, widrigenfalls die Sicherheit des Pächters gefährdet wäre, resp. die Berechtigung einer Bestandesveränderung ohne sein Wissen und Wollen in der Zwischenzeit bis zur Uebernahme zulässig bleibt. Blomeyer meint mit Recht, dass eine solche Sicherheit sich durch den Zusatz „zur Zeit“ ermöglichen lasse.

Die mit der Stein-Hardenbergschen Reform ins Leben gerufene Kultugesetzgebung hat noch nicht völlig ihr Endziel erreicht, so dass auch noch gegenwärtig die Fragen der Separation, der Aufhebung von Gemeinheiten wie der Ablösungen im Pachtvertrage ihre hervorragende Rolle spielen, weil sie in ihrer Wirksamkeit speziell den Pächter ergreifen. Was zunächst die Separationen und Gemeinheitsteilungen anlangt, so geschehen sie im öffentlichen Interesse, können also dem Einspruche des einzelnen keinen Raum lassen, wenn die Majorität der Beteiligten entschieden hat. Bei der Beschlussfassung wird natürlich dem Verpächter als dauerndem Eigentümer die Stimme zufallen, und werden demgemäss seine Abmachungen in Hinsicht auf die Substanz des Gutes den Pächter binden, ohne dass er als vorübergehender Inhaber zu den Beratungen hinzugezogen werden braucht. Soweit nun die Substanz des Pachtobjektes, was regelmässig erfolgt, eine Aenderung erfahren hat, darf das vom Verpächter erlangte Aequivalent nicht auch dem Pächter als Entschädigung gelten, dessen Pachtpreis doch rücksichtlich des Reinertrages, wie dieser aus dem „Bestande“ des Gutes erworben wird, bemessen ist; sondern der Pächter hat unter allen Umständen den Ausgleich der Wertveränderung zu fordern. Freilich wird in dieser Beziehung eine sofortige Einigung zwischen beiden Kontrahenten nicht ohne weiteres zu erzielen sein, so dass sich eine Zu-Rate-Ziehung von Sachverständigen geradezu unentbehrlich macht. Weiterhin sind natürlich die Unkosten für die Durchführung der Separation vom Eigentümer

1) Blomeyer, a. a. O. S. 59.

2) Drechsler, a. a. O. S. 269.

zu tragen, deren Verzinsung jedoch dem Pächter zufällt, da besonders ihm die Nutzung der durch die Separation erlangten Vorteile zu statten kommt. Diese ist dem Pächter ohne Zweifel aufzuerlegen; sollten selbst Nachteile für die Substanz des Gutes erwachsen, so sind die Massnahmen doch ihrem Prinzip nach zur Aufbesserung der landwirtschaftlichen Verhältnisse ins Werk gesetzt worden. Falls nun der Verpächter die Wertausgleichung durch bare Entschädigung oder Erlass am Pachtgelde beharrlich versagt, muss dem Pächter ohne Zweifel das Kündigungsrecht zustehen; allein letzterem erwachsen infolge der vorzeitigen Aufgabe der Pacht eminente Nachteile, weil er die unentgelteten Meliorationen im Stiche lassen müsste. Es bleibt demnach eine unbedingte Forderung der Billigkeit, dass sich der Verpächter kontraktlich zur Entschädigung des Nachteiles versteht, wie er umgekehrt ebenso die Vorteile anrechnen darf, welche beide in der regelrechten Weise Sachverständige ermitteln. Für die Ablösung der Aktiv- und Passivservituten sowie der Reallasten gelten im wesentlichen die nämlichen Grundsätze, indem bei einer Verkürzung des pächterischen Interesses unbedingt die Kündigungsbefugnis zu gewähren ist, wie sie sich ebenso der Verpächter vorbehält, wenn infolge der Verbesserung des Pachtobjektes der Pächter einen höheren Zins zu zahlen verweigert. Im Falle der Meinungsverschiedenheiten ist gewiss das ratsamste, Sachverständige zur Schlichtung und Ermittlung zu wählen, weil durch die Aufhebung des Kontraktes zu weite Schädigungen erfolgen. Wiederum ist zur Beschlussfassung allein der Eigentümer aus dem nämlichen Grunde berechtigt, so dass der Pächter nicht notwendig zu Rate gezogen werden braucht. War das betreffende Gut „berechtig“ und fällt ihm die Ablösung zu, so kommt der Pächter bei der Vergütung durch Land in die Benutzung der zugefallenen Grundstücke, wobei der Verpächter die nun zum Betriebe erforderlich werdenden Gebäude aufzuführen hat, deren landesübliche Verzinsung der Pächter trägt, falls beide Kontrahenten nicht auf anderem Wege billige Vereinbarungen zu stande bringen. Unter allen Umständen hat der Eigentümer für die Baulichkeiten Sorge zu tragen; denn selbige gelten doch nicht als Inventar, sondern sie sind als Bestandteil des Pachtobjektes zum Wirtschaftsbetriebe ebenso unentbehrlich wie der Ackerboden. Einfacher ist die Geldablösung, bei welcher dem Pächter während seiner Pachtdauer die vom Kapital erzielten Zinsen überwiesen oder mit seiner Zustimmung Meliorationen angelegt werden. War dagegen das Pachtobjekt belastet, so leistet der Pächter jährlich die vom Kapital berechneten Zinsen, deren Amortisationsquote ihm der Verpächter zu vergüten hat resp. selbst trägt. Bei Landentschädigungen ist eine Ermässigung des Pachtzinses zu gewähren und zwar in der Höhe, in welcher die abgetretenen Parzellen dem Berechtigten angerechnet wurden.

Trotz der Gewährleistung des Flächeninhaltes kann während der Pachtzeit eine Herausnahme von Grundstücken aus der Pacht seitens des Eigentümers nötig werden, doch sind derartige Fälle bereits im Vertrage vorzusehen, weil durch eine Verminderung der Gutsgrösse stets Nachteile für die Bewirtschaftung erwachsen. Diese Befugnis darf, soweit sie nicht ein reines Gelegenheitsgeschäft des Verpächters im Sinne hat, keinesfalls beanstandet werden, weil der Eigentümer als dauernder Besitzer Vorteile gewinnen kann, welche die Pacht nicht inhibieren darf. Freilich ist die Herausnahme der Grundstücke nicht so weit

zu treiben, dass dem Pächter geradezu erhebliche wirtschaftliche Schäden entstehen, sein verfolgter Zweck also gänzlich verhindert wird. Deshalb verlangt jene Berechtigung des Verpächters eine Grenze, welche dieser billig schon im Kontrakte sich selbst zu setzen hat. Hier allgemein ein Maximum zu normieren, wäre entschieden voreilig, da die Relativität der lokalen Lage lediglich den Ausschlag erteilen wird. Schwerlich aber wäre das Ueberschreiten eines Viertels vom Areal zulässig. Unterm Gesichtspunkt der Betriebsverteuerung ist ferner die Entschädigung zu bemessen, welche nicht ohne weiteres vom Verpächter einseitig anzuschlagen ist; denn es handelt sich bei grösseren Abtrennungen um einen beträchtlichen Verlust des Pächters, dessen ganzer Betrieb davon ergriffen wird. So ist entschieden die Vergütung bei kleineren Abschnitten erheblich höher anzusetzen, als der entsprechende Pachtzins pro parte geregelt ist. Aber dieses Prinzip ist wenig verbreitet, zumal der Eigentümer bei der Abtretung mageren Bodens den Pächter nach seiner Meinung unmotiviert bereichert sieht. Allein der Wert des Grundstückes kommt hier doch minder in Betracht als die Verteuerung des Wirtschaftsbetriebes, wenschon auch in einigen Fällen der Gewinn auf den Pächter übergeht. Auch bei geringen Abtrennungen kann die Normierung der Entschädigungssumme durch den Verpächter nicht genügen¹⁾; sie wird nur durch Sachverständige zu ermitteln sein.

Werden dem Pächter angrenzende Grundstücke zur Pacht unter den Bedingungen seines Kontraktes überwiesen, so kommen ihm damit besondere Vorteile zu Gute, indem ihm nun die Verbilligung des Betriebes ermöglicht wird. Es ist demgemäss der Pachtzins nicht bloss pro parte zu steigern, sondern es wird eventuell für den Verpächter eine weitere Erhöhung des Pachtzinses zu ermitteln sein. Zu beträchtliche Erweiterungen des Pachtgutes zu unternehmen, ist indessen nicht immer empfehlenswert, sofern der Pächter mit seinem, im gewissen Sinne beschränkten Betriebskapital eben nicht die erforderlichen Meliorationen bewerkstelligen kann und zugleich der Bewirtschaftung des ganzen Gutes dann nicht mehr gewachsen ist, weil er doch zunächst sein Hauptaugenmerk auf die neuen Ackerschläge lenken muss. Darunter möchten die bisherigen Teile zu leiden haben. Sollen dagegen Grundstücke im Interesse des Pachtobjektes auf andere als die gegenwärtige Art nutzbarer verwendet werden, so muss das mit der Einwilligung beider Kontrahenten in Angriff genommen werden. Eine so wichtige Substanzveränderung gegen den Willen des Pächters zu unternehmen, greift zu weit in dessen wirtschaftliche Freiheit ein. In der Praxis wird eine derartige Umwandlung meist auf Antrag des letzteren hin erst vollzogen. Wo indessen durch solche Massnahmen dem Pächter Grundstücke aus der Nutzung entzogen werden, sind ihm entsprechende Entschädigungen zu gewähren, ohne Rücksicht ob er vorher einen wirtschaftlichen Gewinn zog oder nicht. Das möchte beispielsweise bei der Anforstung von magerem Boden der Fall sein. Bleibt jedoch dem Pächter die gleichwertige Nutzung erhalten, so steht ihm keine Vergütung zu, wenn auch in den ersten Jahren noch kein Ertrag abfällt. Allein immer hat der Verpächter zu beachten, dass die Ertragslosigkeit, falls vorher ein angemessener wirtschaftlicher Gewinn er-

¹⁾ So bei Parzellen dicht am Wirtschaftshofe, welche zum Futterbau benutzt werden. Werden solche genommen, so wird damit der Betrieb ungemein verteuert.

zielt wurde, einmal nicht in die letzten Pachtjahre verlegt wird und weiterhin nicht zu lange Zeit ausgedehnt ist. Andernfalls wäre der Pächter doch eine bezügliche Vergütung wegen der Substanzveränderung zu fordern berechtigt.

Für die preussischen Domänen bestimmen die Allgemeinen Bedingungen:

— § 2. Gegenstand der Pacht ist die gemeingewöhnliche Nutzung nur der im besonderen Verträge ausdrücklich benannten Domänenstücke und ihrer Gerechtigkeiten auf nicht fiskalischen Grundstücken mit Ausschluss aller anderen Berechtigungen, aller Nutzungen auf anderen fiskalischen Grundstücken und der Jagd, sofern diese nicht im besonderen Verträge ausdrücklich mit verpachtet ist¹⁾.

— § 3. Die Verpachtung geschieht in Pausch und Bogen. Es wird so wenig bei der Uebergabe wie während der Pachtzeit für das Mass, den Ertrag, die Güte oder die sonstige Beschaffenheit der Pachtobjekte, wenn auch darauf bezügliche Angaben in dem besonderen Verträge enthalten sind, Gewähr geleistet.

— § 6. Separationen verpachteter Grundstücke, Aufhebung von Gemeinheiten, sowie Ablösung von Aktiv- und Passivservituten und Reallasten, mögen sie im Wege des geordneten Verfahrens oder des Vergleiches reguliert werden, hat sich der Pächter auch ohne seine Zuziehung in der Art gefallen zu lassen, dass seine Rechte und Pflichten auf das bezüglich des Fiskus festgesetzte Aequivalent und, wenn letzteres ein Kapital ist, auf die davon mit jährlich 4% zu berechnenden Zinsen übergehen. Auf eine weitere Entschädigung, auf die Befugnis, die Errichtung neuer oder die Vergrösserung vorhandener Gebäude oder anderer Anlagen, sowie die Vermehrung des Gutsinventars auf fiskalische Kosten zu verlangen oder die Pacht zu kündigen, leistet Pächter Verzicht²⁾.

— § 7. Der Pächter ist verbunden, diejenigen Grundstücke, welche

A. im Wege des Enteignungsverfahrens in Anspruch genommen werden, sowie diejenigen Grundstücke, welche

B. zu anderen öffentlichen Zwecken, einschliesslich der Zulegung von Dienstgrundstücken zu Forstbeamtenstellen,

1) Reskript vom 11. Dezember 1862: „Wenn nicht sämtliche im laufenden Pachtverträge aufgeführten Pachtobjekte den Gegenstand der neuen Pachtung bilden sollen, so ist dies zu motivieren, auch ist besonders nachzuweisen, welche dieser Objekte etwa schon seither anderweitigen Dispositionen unterzogen worden oder sonst Erledigung gefunden, z. B. Krugverlagsrechte. Grundstücke und Rechte, welche zur Zeit des Pachtabschlusses bei der Pacht benutzt werden, aber der neuen Pachtung nicht beigelegt bleiben sollen, müssen ausdrücklich ausgeschlossen werden. Es gehört dahin der Regel nach die etwa noch bestehende Hutung in fiskalischen Forsten, weshalb für den Fall der Mitverpachtung der Waldhutung auf Regulierung des Verhältnisses des Pächters zur Forstverwaltung bei den allgemeinen Verpachtungsbedingungen keine Rücksicht genommen wird. Wirtschaftsruiken, welche ein Zubehör des Vorwerks bilden, z. B. Brauerei, Brennerei, Ziegelei, Fischerei in Seen innerhalb der Vorwerksgrenzen, sind nicht als getrennte Pachtobjekte aufzuführen. — Das Areal jedes Vorwerkes ist nach seinen Bestandteilen nebst deren festgestelltem Flächenmass nachrichtlich anzugeben, das Gebäudeinventarium ist jedoch dem Verträge nicht beizufügen.“

2) Reskript vom 11. Dezember 1862: „Wenngleich den Pächtern ein Recht, bei Verhandlungen wegen Expropriationen, Separationen und Ablösungen zugezogen zu werden, nicht beigelegt ist, so sind sie doch auch in den Fällen, in welchen sie nicht selbst mit Wahrnehmung der fiskalischen Rechte betraut werden (§ 24), mit ihren Erinnerungen und sonst gutachtlich zu hören.“

C. behufs Erfüllung von privatrechtlichen Verpflichtungen des Fiskus,
 D. zur Gewinnung von Ziegelerde, sofern nicht eine Ziegelei mitverpachtet worden, ferner von Torf, Thon, Kalk, Mineralien und Kohlen aller Art, wie zu deren Verarbeitung und Abfuhr,
 nach dem Ermessen der königl. Regierung geeignet und erforderlich sind, jederzeit gegen den im besonderen Verträge genannten Erlass am Pachtzinse und gegen Vergütung der Bestellungskosten nach den Vorschriften des § 35 zurückzugeben.

Bei Enteignungen, durch welche für den Pächter erhebliche wirtschaftliche Nachteile entstehen, kann demselben noch ein weitergehender Erlass vom Pachtzinse zu teil werden, dessen Höhe nach billigem Ermessen zu bestimmen der königl. Regierung vorbehalten bleibt¹⁾.

In Anrechnung auf den Pächterlass können dem Pächter auch andere angrenzende Grundstücke zur pachtweisen Benutzung unter den Bedingungen seines Vertrages gegen einen durch Sachverständige zu ermittelnden Zins überwiesen werden. Grundstücke, welche nach dem Ermessen der königl. Regierung auf andere als die bisherige Art im Interesse der Pachtobjekte selbst verwendet werden sollen, muss der Pächter jederzeit ohne alle Entschädigung ihrer neuen Bestimmung überlassen.

Auch die preussischen Domänen beschränken sich in ihren Bedingungen auf eine allgemeine Ueberweisung des Pachtobjektes, ohne dass die langjährige Praxis der Behörden bisher eine bezügliche Erweiterung benötigt hat. Weiterhin werden ja alle vom Fiskus vorbehaltenen Domänenstücke ausdrücklich nach dem Reskripte im speziellen Kontrakte aufgenommen. Auffällig möchte bloss der Ausschluss „aller Nutzungen auf anderen fiskalischen Grundstücken“ sein, doch war es früher Sitte, wie erläuternd die ministerielle Verfügung ausführt, in den königl. Forsten die Waldhütung den Domänenpächtern zu überlassen. Was sodann die Jagdverpachtung anlangt, so gelten hier folgende Regeln²⁾: „Während früher über die Ueberlassung der Jagd an den Domänenpächter ein besonderer Jagdpachtkontrakt geschlossen wurde, soll jetzt in dem Domänenpachtkontrakte gleichzeitig auch über die Verpachtung der Jagd Bestimmung getroffen werden. Es soll in der Regel dem Domänenpächter die Jagd auf den Domänenvorwerken mit überlassen werden, soweit nicht besondere Veranlassung vorliegt, dieselbe ganz oder teilweise von der Pachtung auszuschliessen. In dieser Beziehung sind daher in dem zu erstattenden Berichte dem königl. Ministerium nähere Vorschläge zu machen, wobei namentlich auch zu erörtern ist, ob dem Pächter die volle oder nur die niedere Jagd zu überlassen ist. Die Rehjagd ist namentlich dann auszuschliessen, wenn bei der Lage des Vorwerkes ein Uebertreten des Wildes und damit eine Gefährdung des Rehstandes zu besorgen ist. Schwarzwild soll dagegen niemals ausgeschlossen werden. Auch ist ein von dem Oberförster aufzustellender, von dem Forstmeister zu

¹⁾ Reskript vom 11. Dezember 1862: „Der besondere Vertrag hat die Norm des Pachtzins-erlasses in der Art festzusetzen, dass derselbe pro Morgen Gartenland, Acker, Wiese, Hutung — oder Zwischenstufen je nach der Verschiedenheit der Bonität — bezeichnet wird, es müssten denn besondere Verhältnisse, z. B. die Lage der Vorwerksfelder teils auf der Höhe, teils in der Niederung, solche Unterscheidung nötig machen.“

²⁾ Oelrichs, a. a. O. S. 33.

revidierender, vorschriftsmässiger Ertragsanschlag zur Bestimmung der für die Jagd zu entrichtenden besonderen Pacht beizufügen.“

Die Gewährleistung möchte dagegen etlicher Abänderungen bedürfen. So müssen zunächst, wenn auch das alte Landrecht das Gegentheil besagt, die Behörden den Domänenpächtern gegenüber entschieden für das Flächenmass eine volle Verantwortung übernehmen. Hier wäre sonst bei der Aufdeckung des Vermessungsfehlers eine Bereicherung des Fiskus ebenso unmotiviert als eine solche des Domänenpächters. Es ist doch gewiss nicht schön, wenn derartige Versehen, nachdem sie ans Tageslicht getreten sind, noch fortgeschleppt werden. Um so mehr ist die strikte Gewährleistung nötig, als ein Zinsanschlag pro parte dem Reskript zufolge vom Fiskus in Anwendung gebracht ist. Die Regierung wird, wenn das Flächenmass im Kontrakte zu gunsten des Fiskus fehlerhaft angesetzt war, bei grösseren Summen statt einer unmittelbaren Barleistung an den Pächter vorteilhafter neben der Reduzierung des künftigen Pachtzinses die betreffende Summe ratenweise diesem letzteren anrechnen, abgesehen natürlich, dass der Fehler erst in den letzten Pachtjahren ermittelt wird. War dagegen der Domänenpächter im Vorteile, so wird er zunächst im Pachtpreise entsprechend gesteigert werden. Die nachzuschliessende Summe wird er dann ebenfalls sofort auszahlen oder dem künftigen Pachtzinse zuschlagen lassen. Ueber die Wahl des einen oder anderen Verfahrens müssen im Einzelfalle die Vermögensverhältnisse des Pächters entscheiden; in den letzten Pachtjahren ist er aber jedenfalls zu ersterem verpflichtet. Sodann wäre eine Gewährleistung in den von Drechsler oben befürworteten Punkten wünschenswert, durch deren Ausfall der Domänenpächter unrechtmässig in Nachteil geraten kann. Der Fiskus übernimmt damit keine gefährliche Garantie, auch hat er entschieden rechtlich so wie so für die fraglichen Punkte einzustehen. Ferner muss der eintretende Pächter versichert sein, dass an keinem Pachtstücke Eigentum oder Nutzungsrecht noch einem Dritten zusteht. Diese Frage wird jedoch allgemein erst dann geregelt werden können, wenn von den Behörden die Uebergabe der Pacht regelrecht vollzogen und die heutige Weise abgeändert sein wird. Bisher ist man in der Praxis sehr gut darüber hinweggekommen, so dass eine andere Fassung allein formeller Natur sein wird. Die Gewährleistung für den Tag des Kontraktabschlusses gelten zu lassen, wäre für den Fiskus wohl nicht ratsam; es wird also dieser Punkt zu umgehen sein. Nichtsdestoweniger darf der Bestand der Domänen ohne Wissen und Willen des Bewerbers keine wesentliche Aenderung erfahren, sondern jede einschlägige Massnahme ist ihm billig zu berichten. Daraus wird der Fiskus einen Verzicht auf die Pachtung nicht ableiten lassen, wenn nicht etwa die Substanzveränderung die beabsichtigte Nutzung in Frage zieht (vielleicht der überwiegende Teil des Areals zu Gestütsanlagen verwendet werden soll). Für die bezugnehmenden Punkte werden schon die Normen des für künftighin geschlossenen Vertrages zur Anwendung gelangen. Eine schärfere Kritik in dieser Frage übt jedoch Blomeyer¹⁾: „Völlig ungerecht ist die in manchen Pachtkontrakten, so auch in den Allgemeinen Bedingungen für die Verpachtung der preussischen Domänen, § 3, aufgenommene Klausel. (Citat des genannten Paragraphen.) Nach dieser

¹⁾ Blomeyer, a. a. O. S. 58.

Bestimmung möchte sich der Verpächter, welcher zum erstenmale sein Gut verpachtet, für berechtigt halten, noch dies und jenes bis zur Uebergabe von dem Pachtgut zu entfernen, was zweifellos der Benutzung desselben zum landwirtschaftlichen Betriebe gedient oder sicher als Zubehör eines mitverpachteten Gebäudes etc. anzusehen ist. Auf Grund jener Bestimmung könnte es ebenso dem Verpächter während der Pachtdauer einfallen, beliebige Aenderungen an den Pachtobjekten vorzunehmen, oder Schmälerungen der vertragsmässigen und natürlichen Benutzung durch Belastungen eintreten zu lassen, die er böswillig oder gleichgültig nicht abgewendet oder geradezu veranlasst hat. Das geht nicht an, der Pächter bedarf hier eines Schutzes, den ihm das Gesetz gegeben hat und den er nicht leichtfertig aufgeben darf. Der Schutz soll freilich niemals so weit gehen, wie ihn das Allgemeine Landrecht bei den Pachten nach Anschlag erstreckt.“

Hinsichtlich der Separation und der Ablösung verstossen die preussischen Normen gegen die gerechten Anforderungen durch die einseitige Verzichtforderung des Bewerbers auf die in Frage kommenden Rechte des Pächters. Wenn schon die im Reskript angeordnete Hinzuziehung des Domänenpächters zu den Verhandlungen für diesen auch keinen vollen Ersatz leisten kann, so wird ihm doch immerhin die Möglichkeit gewährt, die Beschlussfassung persönlich zu beeinflussen, indem er das eigene Urteil zur Geltung bringen kann. Darin lag für das zwangsweise Vorgehen, welches in der Zeit, in welcher Ablösung und Separation erst im Entwicklungsstadium begriffen waren, zwar nicht gut geheissen aber auch durchaus nicht verurteilt werden darf, eine gewisse Gegenleistung seitens der Behörde. Entschieden musste der Fiskus jene Reform vornehmen, wenn er auch nicht über die genügenden Kapitalien disponierte, welche in der Folgezeit von ihm als Verpächter für Meliorationen der angefallenen Grundstücke und für sonstige neue Anlagen hergegeben werden mussten. So war es damals also geboten, den Verzicht des Domänenpächters auf volle Entschädigungen einseitig im Kontrakte zu normieren. Doch haben schon in jener Zeit die Behörden wiederholt einen überaus zweckmässigen Ersatz in der kontraktlichen Verlängerung der Pachtdauer (sogar bis auf 50 Jahre) geleistet, wenn die Vermögensinteressen der Domänenpächter allzu grosse Gefahr liefen. Aber dieser ist nicht durchweg zur Geltung gebracht worden, und so ist die Entschädigung eine überaus unzulängliche geblieben; man hat sich nur dort zur Pachtverlängerung drängen lassen, wo die Existenz des Domänenpächters auf dem Spiele stand. Heute indessen haben diese Fragen eine bloss noch geringere Bedeutung, die Ablösungen und Separationen sind im allgemeinen vollzogen. Wo sie jedoch noch weiterhin stattgefunden haben und die Entlastung in Aussicht genommen wird, muss der Fiskus das bisherige Verfahren aufgeben und den Forderungen der Billigkeit gerecht werden. Die bei den Domänen nachweisbar so enorm gestiegene Grundrente ¹⁾ verpflichtet ihn entschieden dazu. Vor allem sind zunächst nach regel-

¹⁾ In den altpreussischen Regierungsbezirken belief sich der Pachtzins nach dem Staatshaushaltetat pro Hektar in Mark:

	1849	1869	1879	1889		1849	1869	1879	1889		1849	1869	1879	1889
Königsberg .	9	18	23	24	Stettin . . .	13	24	27	28	Potsdam . .	13	24	30	31
Gumbinnen .	7	13	16	18	Köslin . . .	10	20	28	23	Frankfurt .	15	29	37	38
Danzig . . .	12	23	33	30	Stralsund .	11	30	31	30	Magdeburg	27	48	71	92
Marienwerder	7	18	25	28	Breslau . .	14	25	35	45	Merseburg	32	41	60	76
Posen	8	17	21	21	Liegnitz . .	14	24	42	42	Erfurt . . .	24	33	44	40
Bromberg . .	8	19	21	20	Oppeln . . .	10	17	27	36					

rechter Art Sachverständige zu erwählen, welche die Wertveränderung festsetzen und den Ausgleich normieren, wie ihn der Fiskus dem Domänenpächter oder umgekehrt dieser ihm zu leisten hat; denn die Abmachungen der Behörden dürften doch nur dann den Pächter binden, wenn er mit ihnen im Einklang steht. Auch für die Errichtung der Gebäude hat der Fiskus Sorge zu tragen; abgesehen davon, dass er schon aus dem Wesen der Pacht dazu genötigt ist, wird ein Mangel an Baulichkeiten oder ähnlichen Anlagen ohne Zweifel auf die Substanz der Domänen eine schädigende Einwirkung üben, indem der Pächter zur Misswirtschaft gedrängt werden möchte. Was alsdann die Kündigungsbefugnis angeht, so muss sie sich der Fiskus als Verpächter vorbehalten, falls der Domänenpächter die Entgeltung des erlangten Mehrwertes verweigert. Ebenso ist sie letzterem zuzugestehen. Aber dennoch bleibt sie für beide Teile eine unliebsame Massnahme. Alle diese Fragen werden nun freilich durch ein beiden Kontrahenten genehmes Mittel zweckmässiger zu lösen sein, nämlich durch die schon übliche Verlängerung des Pachtvertrages, womit dem Domänenpächter eine indirekte Geldentschädigung bewilligt wird. Heute noch übt der Unterschied zwischen Landeigentum und Pacht auf die wirtschaftlichen Massnahmen des leitenden Gutsinhabers die Nötigung aus, so manche vorteilhafte Verbesserung zu unterlassen, weil sie ihm während seiner Kontraktdauer die erforderlichen Kosten nicht zur Genüge zurückerstattet. Ohne Grund ist eine Erweiterung der Pachtzeit nicht anzubahnen, und da der Zuschlag der Pacht beim nächsten Lizitationstermine dem Pächter doch noch nicht verbürgt ist, unterbleibt manche wichtige Melioration oder rentable Anlage. So gilt ihm die Verlängerung des Pachtvertrages zum gleichen Zinse als eine indirekte Geldvergütung; denn bei der stetig wachsenden Rente in den steigenden Pachtpreisen ist der Pächter versichert, ohne Risiko einen vorteilhaften Vertrag einzugehen, welcher ihm die gegenwärtige Entschädigung reichlich ersetzt. Dem gegenüber kann eine solche Vergleichung den Fiskus ebenso zufrieden stellen; er erspart zur Zeit die bare Geldausgabe und verzichtet bei der betreffenden Domäne für eine gewisse Dauer auf die steigende Rente. Die Frist der Pachtverlängerung bildet nun entschieden einen wunden Punkt, zumal der Pächter das eigene Interesse nirgends mehr mit Fug und Recht vertreten darf als hier, wie desgleichen der Kommissar der Regierung den fiskalischen Gewinn auf keinen Fall schmälern lassen will, so dass also beide Parteien gegeneinander stehen. An sich ist die Pachtverlängerung nur bemittelten Pächtern willkommen, und es mag daher ratsam sein, dass der Fiskus diejenigen Domänen, auf welchen er in der nächsten Zeit noch Separationen und Ablösungen regeln will, allein wohl-situierten Bewerbern überlässt, mit denen er sich diesbezüglich bereits im voraus einigt.

Die Behörden haben im speziellen Kontrakte die für die Herausnahme aus der Pacht in Frage kommenden Grundstücke in Aussicht zu nehmen; hierbei aber und noch weniger bei der Ausführung selbst dürfen sie keinesfalls soweit gehen, dass der Zweck des Pächters verhindert wird. Widrigenfalls müsste ihm entschieden die Kündigungsbefugnis zustehen, oder aber der Fiskus hält die Abtrennung bis zum Ablauf des Vertrages zurück, wenn er dessen Aufhebung nicht einräumen will. Jedenfalls hat letzterer im speziellen Kontrakt ein Maximum zu setzen, welches ihn unbedingt bindet und im Einklang

mit dem Willen des Domänenpächters normiert ist. Dabei ist jedes fragliche Grundstück näher zu bezeichnen, weil es sich im wesentlichen bloss um Grenzregulierungen handeln soll; die Herausnahme anderer Grundstücke, falls sie nicht Separationen, Ablösungen, Kommunikationsanlagen, Ziegeleien oder Bergwerksanlagen betreffen, darf der Domänenpächter, wenn sie ihm eben nicht bezeichnet waren, verweigern. Das muss ihm entschieden zugesichert werden. Der Protest gegen die Abtrennung wird sich alsdann darauf stützen, dass der fernere Wirtschaftsbetrieb zwecklos werde oder die nachweisbaren Projekte des Domänenpächters vereitle. Es bedarf also hier einer neuen Fassung der Allgemeinen Bedingungen. Ebenso wären die Grundsätze der Vergütung umzugestalten, weil „das billige Ermessen der Regierung“ den Domänenpächter nicht immer befriedigen möchte, sondern durch die Ermittlung von Sachverständigen der zu berücksichtigende Nachteil berechnet werden muss. Dafür nimmt ja auch der Fiskus die Grundstücke behufs einer vorteilhafteren Verwendung als der bisherigen aus der Pacht; andernfalls möchte er doch den Ablauf der Pachtdauer erwarten. Die Umwandlung von Grundstücken zu gunsten der betreffenden Domänen selbst möchte wohl einer etwas weiteren Fassung benötigen, welche mit dem oben Gesagten in Einklang zu bringen wäre. Nicht mehr direkt zugehörig, aber trotzdem belangvoll ist die Erörterung der Verbindlichkeit des Fiskus, auch im eigenen Interesse dort, wo durch das erweiterte Flächenmass der Domäne ihre Baulichkeiten für einen rationellen, intensiven Betrieb ferner nicht mehr ausreichen werden, diese dann im angemessenen Umfange zu erweitern, gerade so wie es beim Separations- oder Ablösungsverfahren gelegentlich einer Flächenerweiterung zu handhaben ist, was aber die allgemeinen Bedingungen heute noch kurzfristig verweigern.

In den ausserpreussischen Staaten ist die Fassung des Pachtobjektes ebenso kurz. Mecklenburg schliesst nach § 2 „die Jagd zur beliebigen Ausübung“ von der Pacht aus. In Sachsen sind nach § 2 alle Jagd- und Forstnutzungen ausgeschlossen. Während Braunschweig und Anhalt mit Preussen korrespondieren, bestimmt Oldenburg im § 13: „Der Pächter übernimmt das Pachtstück in dem Zustande, in welchem er dasselbe zur Antrittszeit finden wird.“ Ein sonstiger Pachtgegenstand ist überhaupt nicht erörtert. Nach § 51 wird dem Pächter die Jagd überlassen, doch kann sie ihm ohne Entschädigung natürlich unter Abgang der besonders dafür bedungenen Pacht entzogen werden.

Nicht minder unvollständig als in den preussischen Bedingungen ist die Gewährleistung der Pacht. Mecklenburg gibt eine solche in § 3 lediglich für die Ländereien: „Alle und jede Erinnerungen wegen verpachteter, aber nicht überwiesener Ländereien muss Pächter noch vor Ablauf der beiden ersten Kontraktsjahre vorbringen und gehörig begründen; sonst sind dieselben von selbst und für immer ausgeschlossen. Aus Vermessungsfehlern, welche das Gesetz als unerheblich dem Ingenieur nachsieht, darf auch während der beiden ersten Kontraktsjahre ein Anspruch nicht hergeleitet werden.“ Völlig unmotiviert ist die Befristung der Garantie. Sachsen lehnt in § 3 überhaupt jede Gewähr ab; die schriftlichen oder graphischen Nachweisungen dienen lediglich zur Information, ohne vom Verpächter vertreten zu werden, und übernimmt der Pächter die Domäne, wie selbige zur Zeit der Uebergabe vorhanden ist, „indem er auf alle etwa nach dem geltenden bürgerlichen Rechte entgegenstehende Befugnisse und

Ansprüche ausdrücklich Verzicht leistet.“ Billiger sind die Bedingungen in Braunschweig im § 12 geregelt: „Für alle in dem Pachtverzeichnisse nach ihrem Flächeninhalte angegebenen Grundstücke, mit alleiniger Ausnahme der Teiche, leisten sich die Kontrahenten wegen des gegen die Angabe des Pachtverzeichnisses vorhandenen Minder- oder Mehrbetrages am Flächeninhalte dergestalt Gewähr, dass dem Pächter für die fehlende Fläche das behandelte Pachtgeld erlassen, eine sonstige Entschädigung aber nicht geleistet wird; und dass der Pächter für die überschüssende Fläche das gedachte Pachtgeld für seine ganze Pachtzeit zu bezahlen hat, ohne dass herzogl. Kammer den Beweis, dass der Pächter den gefundenen Ueberschuss genutzt habe, zu führen genötigt wäre. — Auch wenn ausserdem herzogl. Kammer für irrtümlich mitverpachtete, aber nicht vorhandene, oder für abgegangene Pachtstücke dem Pächter Vergütung zu leisten haben würde, soll diese nur in dem Erlasse des behandelten Pachtgeldes bestehen.“ Die sonstigen Punkte der Gewährleistung korrespondieren mit dem preussischen oder sind a. a. O. behandelt. Anhalt hat in § 2 auch der Form nach den § 3 unserer Allgemeinen Bedingungen aufgenommen. Oldenburg leistet selbst für die Berechtigung und Belastung des Pachtstückes im § 14 keine Gewähr; „sollte dasselbe in einer dieser Beziehungen anders sein, als angegeben worden, so gereicht dieses lediglich zum Nutzen bzw. zum Schaden des Pächters“. § 17 besagt weiter: „Die vom anziehenden Pächter rechtzeitig angemeldeten und vom Verpächter als kontraktswidrig befundenen Mängel hat der abziehende Pächter in einer, bei Grundstücken von der Domäneninspektion, bei Gebäuden vom Bauoffizialen bestimmten Frist zu erledigen, widrigenfalls die kontraktlich stipulierten oder sonst zulässigen Zwangsmassregeln eintreten.“ § 18: „Der anziehende Pächter kann indes aus der Nichtbeseitigung dieser Mängel irgend ein Recht gegen den Verpächter nicht ableiten.“

Die Separations- und Ablösungsbestimmungen sind nicht durchweg vorgesehen. So umfasst die Entschädigung in Mecklenburg für abgetretene Grundstücke (der dortige Kontrakt berührt nicht die Separation) nach § 30 „alle dem Pächter erwachsenden Vermögensnachteile, mit Ausschluss von Affektionspreisen“; die Wertermittlung geschieht durch Sachverständige. Der sächsische Kontrakt korrespondiert in § 5 mit den preussischen Grundsätzen; nur werden bei den Kapitalablösungen die Zinsen zu 5 % gerechnet. In Braunschweig hat sich nach § 12, Abs. 7 der Pächter bei Gemeinheitsteilungen „mit der dafür ausgemittelten Entschädigung zu begnügen“. Anhalt und Oldenburg haben hier nichts bestimmt.

Die Herausnahme von Grundstücken aus der Pacht erfolgt für Mecklenburg folgendermassen: Nach § 14 wird der Pächter für Terrainentziehungen durch Anlegung oder Veränderung von Grenzgräben sowie durch Grenzregulierungen entschädigt. Das nämliche gilt für Abtretungen von Grundstücken beziehentlich der Vorflut und Bewässerung nach § 13, der Wege, Triften und Steige nach § 15 wie der Belastungen aus dem öffentlichen Recht nach § 29. Ueberall findet die Vergütung „mit Ausschluss von Affektionspreisen“ nach § 30 statt. Ist der Gegenstand unerheblich, so erfolgt die Entschädigung nach dem Ermessen des Amtes, doch geschieht sie darüber hinaus durch Ermittlung von Sachverständigen. Eine Erweiterung des Flächenmasses ist hier nicht vorgesehen.

In Sachsen regelt die Entziehung von Pachtstücken § 6 dahin, dass selbige der Fiskus „unter freier Entschliessung über die Zahl und den Umfang“ zu jeder Zeit „ohne vorherige Kündigung“ gegen eine Vergütung „nach den in dem speziellen Kontrakte im voraus festgestellten Sätzen“ abtrennt. Weitere Entschädigungsansprüche „wegen Wirtschaftserschwerungen, Umwegen und dergleichen“ können nicht geltend gemacht werden! Der Austausch erfolgt nach den gleichen Grundsätzen wie in Preussen, was auch für die veränderte Verwendung zu Gunsten der Domäne selbst gilt, während ein Zuwachs von Pachtstücken in den sonstigen Fällen zu einem Pachtprice übernommen wird, welcher „nach dem auf ein Hektar seiner gesamten seitherigen Pachtfläche durchschnittlich fallenden Betrage seines zur Zeit der Ueberweisung zu zahlenden gesamten Pachtgeldes“ ermittelt ist. In Braunschweig behält sich nach § 1 die herzogliche Kammer die Befugnis vor, diejenigen Grundstücke aus der Pacht zurückzunehmen, 1. welche sie zu Baulichkeiten und besonders zur Niederlegung von Baumaterialien benötigt „und zwar gegen Absatz des behandelten, d. h. desjenigen Pachtgeldes, welches sich aus der, bei Ausfertigung des Pachtkontraktes von herzoglicher Kammer vorzunehmenden Verteilung des Gesamtpachtgeldes auf die einzelnen Pachtobjekte ergeben wird, für die Zeit der entzogenen Benutzung“; 2. „deren Abtretung zu öffentlichen Zwecken nach Entscheidung des herzoglichen Staatsministeriums notwendig ist und zwar gegen Ueberweisung der Nutzungen des Tauschäquivalentes, wenn eine Vertauschung stattgefunden hat, oder gegen Ueberweisung der jährlichen Rente, welche die verpachtende Behörde für das abgetretene Grundstück etwa bezieht, oder gegen Vergütung 3½ %iger Zinsen des Kauf- oder Expropriationskapitals, wenn ein Verkauf oder eine Expropriation stattgefunden hat, oder endlich — wenn alle diese Fälle nicht vorliegen — gegen eine von herzoglicher Landesökonomiekommission in analoger Anwendung der Bestimmungen des Gesetzes Nr. 78 vom 13. September 1867, die Ausmittlung der Entschädigung bei Expropriationen betreffend, festzustellende Entschädigung.“ In Anhalt erfolgt nach § 3 für die Herausnahme von Grundstücken die „Gewährung des doppelten Betrages des für die zurückgenommene Fläche bei der Einschätzung zur Grundsteuer festgestellten Katastralreinertrages für das Pachtjahr, sowie die Vergütung der Bestellungskosten und Gewährung der 4 %igen Zinsen von den für Wirtschaftsinkonvenienzen an die Verpächterin gezahlten Entschädigungen von der Pachtung“. Die sonstigen Fragen sind nach den preussischen Grundsätzen geregelt. Bezüglich Oldenburgs ist das einschlägige weiter unten behandelt.

Die Pachtdauer und ihr Erlöschen.

Während des vorigen Jahrhunderts galt bei den preussischen Domänen in der Zeitpachtperiode eine 6jährige Pachtdauer, und nur ausnahmsweise wurden die Vorwerke auf 9 Jahre überlassen. Sobald man in der Mitte unseres Jahrhunderts die Vorzüge einer längeren Dauer erkannt hatte, erhöhte man die Zeit auf 24 Jahre; einzelne Domänen wurden aus besonderen Umständen sogar für noch länger verpachtet¹⁾. Allein hier partizipierte der Fiskus so wenig an

¹⁾ Auf der Domäne Bernstein in der Neumark beispielsweise musste nach der Separation ein Vorwerk erbaut werden. Der damalige Pächter, Oberamtmann Schleussner, errichtete die Anlage aus eigenen Mitteln und erhielt dafür die Domäne von Trinitatis 1849 bis Johannis 1899.

der steigenden Grundrente, dass die Perioden zweckmässig wieder verkürzt wurden, und so schwankte neuerdings die Pachtzeit zwischen 12 und 18 Jahren, wobei der letztere Termin heute als Regel gilt. In den Allgemeinen Bedingungen sind bezüglich Anordnungen nicht getroffen, indem hier eine spezielle Vereinbarung, welche die örtlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse berücksichtigt, mit Recht vorgezogen wird. Im Spezialkontrakte des Pächters wird die normierte Dauer selbstverständlich als bindend eingetragen; sie wird beim Ausgebot der Domäne zur Verpachtung von den Behörden festgesetzt.

Der Vorteil einer längeren Dauer liegt wesentlich darin, dass das Interesse des Pächters am Gedeihen des Gutes mit ihr wachsen muss. Je länger die Ueberlassung des Pachtobjektes währt, desto weniger ist von vornherein die raubbauartige Ausnutzung des Bodens zu befürchten¹⁾. Es fällt unter diesem Gesichtspunkte eben das Interesse des Pächters mit dem des Verpächters eher zusammen. Auch ist damit allein eine umfangreichere Melioration möglich. Die Last der Anlagekosten, welche eine gründliche Drainage verzehrt, bei welcher die wirklichen Erfolge erst nach etwa 2—3 Jahren auftreten, lässt sich vom Pächter nur tragen, wenn er sie auf eine längere Zeitdauer verteilen kann, weil die Quote, welche zu den jährlichen Unkosten geschlagen wird, nicht zu hoch sein darf, sondern sich allmählich in verringerten Summen während der Pachtperiode tilgen muss. Weiter ist kein Landwirt im stande, sofort aus einem übernommenen Gute Reinerträge zu erzielen; er muss im gewissen Sinne erst mit dem Boden vertraut werden. Eine solche Uebergangszeit erfordert selbst bei der intelligentesten Wirtschaftsleitung mindestens 2 Jahre, welche dem Pächter von der Pachtperiode bezüglich einer Gewinnerzielung verloren gehen. Völlig belanglos ist die Wahl der Zeit auf der Grundlage der Rotation²⁾; die meisten Güter würden hier in die Brüche geraten, insofern bei der wechselnden Bodenbeschaffenheit ein und desselben Gutes fast durchweg mehrere Fruchtumläufe nötig werden, welche eine gleichzahlige Schlageinteilung der gesamten Ackerfläche in der Regel nicht zulassen. Als Prinzip mag daher zweckmässig gelten, dem Pächter möglichst lange das Gut zu überlassen, doch muss der Verpächter an der steigenden Bodenrente partizipieren können. Eine zu kurze wie eine zu lange Zeit fällt daher zu seinen Ungunsten aus; zweckmässig wird

¹⁾ A. d. Wagner, a. a. O., 1883, S. 550: „Lange Pachtzeit verhütet wirksam die Neigung zur übermässigen Ausnutzung des Bodens.“ Ebenso Roscher, National-Oekonomik des Ackerbaues, 11. Aufl. 1885, S. 223: „Eine Schattenseite des Zeitpächterwesens liegt in den Schlussjahren des jeweiligen Kontraktes, wo der Pächter unstreitig das Interesse hat, auf Kosten der Nachhaltigkeit Raubbau zu treiben.“ Je öfter solche Schlussjahre bestehen, desto eher ist die Substanz des Gutes gefährdet.

²⁾ Blomeyer, a. a. O. S. 121, Anmerkung, erklärt sich für dieses System und will die Zahl der Pachtjahre je nachdem durch drei oder sieben teilbar wissen. Bei längeren Pachten empfiehlt er sogar die Vorschrift einer Rotation mit einer Beschränkung des Pächters. Roscher, National-Oekonomik des Ackerbaues, S. 227, hält ebenfalls die Abhängigkeit der Pachtdauer von der Rotation für notwendig, „weil gewisse Teile der Feldmark mit gewissen Früchten bestellt, regelmässig sehr verschiedene Erträge liefern“. Diese verschiedenen Rotationen lassen sich doch aber nur selten in ein System bringen. Anders sagt Settegast, a. a. O. S. 205: „Es spricht nichts dafür, sich bei Bemessung der Pachtzeit nach der Fruchtfolge zu richten und jene davon abhängig zu machen, dass in ihr der Fruchtumlauf (Turnus) sich ein oder mehrere Male vollzogen haben muss. In einer geordneten Wirtschaft bleibt das für die Produktion disponible Kapital an Pflanzennährstoffen sich in jedem Jahre gleich.“

sich der Verpächter der herrschenden Sitte anschliessen und eine Periode wählen, in welcher der landesübliche Zinsfuss, die Arbeitslöhne und die Konjunktoren nicht übermässig beträchtlichen Schwankungen ausgesetzt sind¹⁾.

Abgesehen vom rechtlichen Verbot ist die Vitalpacht, also die Ueberlassung des Gutes auf Lebenszeit, für die Substanz des Pachtobjektes überaus nachteilig, weshalb überall nach dem Tode des Pächters den Erben die Pachtung bis zum kontraktlichen Schlusse der Periode zugestanden wird. Für den Pächter selbst liegt der Wert darin, dass er mit dem notwendigen Selbstinteresse die Wirtschaft leitet, indem die Erfolge seiner Mühewaltung bei seinem plötzlichen Todesfall unbeanstandet den Seinigen gesichert werden, welche dann keine weiteren Verluste erfahren. Bei dem Vitalpachtsystem wird sich dagegen der Pächter schwer zu Meliorationen mit erst späterem Erfolge verstehen und in Beziehung auf den Ausgleich der Vermögensverluste, wie sie in den ersten Jahren nach der Uebernahme entstehen, muss er notwendig ein übermässiges Risiko auf sich nehmen²⁾. Ebenso erwachsen dem Verpächter Nachteile, weil von vornherein die Bewirtschaftung des Pachtgutes eine bezüglich der Kapitalverwendung vorsichtigere und daher bloss mangelhafte sein wird. Zu diesem würde die Leitung des Pachtgutes bis zur Wiederverpachtung Schwierigkeiten erheischen, da die Hinterbliebenen höchstens gegen eine Zurückerstattung der Unkosten wirtschaften würden. Der Verpächter kann von ihnen entschieden erwarten, dass sie nach Möglichkeit aus den Anlagen des Verstorbenen zum Nachteil der Substanz des Pachtobjektes Vorteil ziehen, wogegen eine etwaige Aufsicht, welche ihren Kosten nach auf gleicher Höhe mit der Administration stehen mag, nichts als eine immerwährende Differenz hervorrufen wird. Demnach ist es für beide Kontrahenten vorteilhaft, unter Ausschluss der Vitalpacht auch auf die Kündigungsbefugnis nach dem vorzeitigen Tode des Pächters zu verzichten. Freilich wird der Verpächter nicht jedem beliebigen Rechtsnachfolger die Pachtung überlassen, sondern er darf mit Fug und Recht Kautelen fordern, welche ihm eine weitere, zufriedenstellende Wirtschaftsführung garantieren. Im allgemeinen hat man bei der hiesigen Pachtnachfolge drei Verschiedenheiten zu beobachten, nach denen die einzelnen Bedingungen zu stellen sind. Ist 1. der Nachfolger ein Verwandter oder Erbe des Verstorbenen, so gelten die nämlichen Punkte, welche von jedem Pächter überhaupt gefordert werden, indem noch der Nachweis der Erbberechtigung unter Ausschluss eventueller Mitberechtigter und alsdann die Darlegung der Dispositionsfähigkeit hinzutreten. Will dagegen 2. die Witwe oder eine Erbin die Pacht fortsetzen, so muss sie dem Verpächter einen Verwalter vorschlagen, welcher dessen Genehmigung benötigt. Die verheiratete Erbin muss weiter bei ihrer juristisch beschränkten Handlungsfähigkeit die selbstschuldnerische Bürgschaftserklärung

1) v. d. Goltz im Schönbergischen Handbuch, S. 110, will als Minimum der Pachtdauer 15—18 Jahre, als Maximum 20—24 Jahre zulassen. — Die auffallende Teilbarkeit der Pachtjahre durch die Zahl drei in den meisten Kontrakten rührt wohl noch von der alten Dreifelderwirtschaft her und ist als Sitte erhalten geblieben, ohne indessen von Bedeutung zu sein.

2) Drechsler, a. a. O. S. 59 u. 60. — Ad. Wagner, a. a. O. S. 551. — Roscher, System der Finanzwissenschaft, 2. Aufl., S. 51: Die Vitalpacht „stellt jede wirtschaftliche Vorausberechnung unter die Herrschaft des Zufalls und verhindert damit alle Meliorationen, die nicht sofort durch ihren Ertrag getilgt werden.“

ihres Ehegatten auf Verlangen des Verpächters hin vorlegen. Schliesslich ist auch 3. eine Cession der Pacht seitens der Erben an einen fremden Dritten zulässig, was im Grunde genommen eine Konsequenz der juristischen Auffassung der Pacht ist. Ob der Pachtnachfolger ein Erbe des Verstorbenen ist oder durch Rechtsabtretung ein Dritter die Befugnisse erwirbt, wird für den Verpächter belanglos sein, insofern er mit jenem vorher noch nicht in Beziehungen stand und deshalb weniger dessen Person in Frage kommt. Der Erbe dagegen, welchem nach dem Tode des Pächters das Anspruchsrecht auf die Fortsetzung der Pachtung zufällt und welcher nun zur Uebernahme derselben nicht geneigt ist oder den Bedingungen des Verpächters zu entsprechen nicht imstande ist, weil ihm vielleicht die technische Befähigung fehlt, würde in seinem Vermögen widerrechtlich verkürzt werden, sowie ihm hier die Cessionsbefugnis entzogen ist. Diese Uebertragbarkeit des Rechtes ist aber von der gewöhnlichen Cession getrennt zu halten, welche in Preussen nach dem allgemeinen Landrecht, Teil I, Tit. 21, § 313, zwar verboten ist, obschon sie nach gemeinem deutschen Rechte abgesehen vom Systeme der Teilpacht zugelassen wird.

Selbstverständlich ist eine vorzeitige Kündigung des Pachtverhältnisses seitens des Verpächters ausgeschlossen, was als Konsequenz aus dem Vorhergesagten zu ziehen ist. Allein es können im Laufe der Pachtzeit die pünktlichen Leistungen des Pachtgeldes wiederholt ausbleiben, absichtliche Verstösse gegen die Vertragsverbindlichkeiten begangen oder Vertragswidrigkeiten trotz mehrmaliger Aufforderung des Eigentümers nicht abbestellt werden, welche die Substanz des Pachtgutes direkt wie indirekt gefährden und damit entgegen dem Wesen der Pacht das Vermögen des Verpächters schädigen. Vor solchem Verlust muss dieser entschieden geschützt sein, und sind demzufolge im Kontrakte Kautelen vorzusehen, welche die substanzschädliche Ausbeutung des Pachtgutes inhibieren. Ebenso kann die persönliche Bescholtenheit des Pächters Anlass zum Kündigungsvorbehalt geben.

Für die preussischen Domänen sind diese Punkte folgendermassen geregelt:

— § 33. Wenn der Pächter vor Ablauf der Pachtzeit stirbt, so ist

A. die Kündigungsbefugnis der Erben gänzlich und

B. die der königl. Regierung

unter folgenden Bedingungen ausgeschlossen, nämlich:

1. dass beim Dasein mehrerer Erben nur ein einziger die Pacht fortsetzen darf,

2. dass dieser Erbe

a) seine Legitimation sowohl als Erbe wie zur alleinigen Uebernahme der Pacht unter Ausschluss etwaiger Miterben,

b) seine Dispositionsfähigkeit,

c) den eigentümlichen Besitz des von der königl. Regierung bei der Annahme des verstorbenen Pächters erforderlichen Vermögens¹⁾,

¹⁾ Reskript vom 11. Dezember 1862: „Dieser Vermögensbetrag ist von dem Verpachtungskommissarius mit Rücksicht auf die Summe motiviert zu arbitrieren, welche zur Beschaffung des erforderlichen Vieh- und Wirtschaftsinventars, zum Ankauf des fiskalischen Inventars, zur Uebernahme des Superinventars des abziehenden Pächters an Saaten und Bestellung, wie an Fischen, zur Bezahlung der Ankaufs- und Pflanzungskosten für das Plus an Bäumen, zur Be-

- d) seine der alleinigen Entscheidung der königl. Regierung unterliegende persönliche, landwirtschaftliche Qualifikation vor Ablauf der ersten 5 Monate des auf den Tod des Pächters folgenden Pachtjahres der königl. Regierung nachweist,
- e) dass ferner weder er, noch sein Ehegatte in einem Umkreise von 20 km von den Pachtstücken ein Gut eigentümlich oder pachtweise besitzen,
- f) dass rücksichtlich seiner keiner der im § 34, Nr. 14 gedachten Umstände vorliegt.

Wenn unter den vorstehenden Bedingungen die Witwe oder eine sonstige Erbin des Pächters die Pacht fortsetzen will, so hat dieselbe binnen vorgedachter Frist

- g) statt des Erfordernisses zu d einen von der königl. Regierung genehmigten Wirtschaftsadministrator zu bestellen, und
- h) im Falle der Verheiratung ausserdem die Urkunde, wodurch ihr Ehemann als selbstschuldnerischer Bürge dem Pachtvertrage beitrifft, in beglaubigter Form der königl. Regierung zuzustellen. Erfolgt die Verheiratung erst später, so ist die erwähnte Urkunde binnen 4 Wochen nach der Hochzeit zu beschaffen, widrigenfalls der § 34 Anwendung findet.

- 3. Die Kündigungsbefugnis der königl. Regierung ist nicht minder in dem Falle ausgeschlossen, wenn von den Erben die Pacht an einen anderen, bei welchem die zu Nr. 2 aufgeführten Erfordernisse nach dem allein entscheidenden Ermessen der königl. Regierung vorhanden sind, cediert und dieser endgültige Vertrag in beglaubigter Form vor Ablauf der ersten 5 Monate des auf den Tod des Pächters folgenden Pachtjahres der königl. Regierung eingereicht wird.

— § 34. Wenn der Pächter

- 1. vor oder während der Ausbietung, auf Grund welcher ihm der Zuschlag erteilt worden ist, andere durch Androhung eines Nachteiles oder durch Zusicherung oder Gewährung eines Abstandgeldes oder irgend eines sonstigen Vorteiles vom Mitbieten oder Weiterbieten abgehalten hat, mag das von ihm selbst oder durch Mittelspersonen geschehen sein, welche mit seinem Wissen und Willen gehandelt haben,
- 2. das im § 9 erforderte Vieh- und Wirtschaftsinventarium nicht vollständig hält, und die von der königl. Regierung verlangte Ergänzung desselben nicht innerhalb der gesetzten Frist vollständig bewirkt,
- 3. von dem vorgefundenen oder mit Zustimmung der königl. Regierung

stellung der Kautions, zur Bezahlung der ersten Pachtzinsrate, zur Bestreitung der Wirtschaftskosten bis zur nächsten Ernte resp. als Betriebsfonds und zur Ausführung der in dem besonderen Vertrage dem Pächter etwa auferlegten Neubauten erforderlich sind. — Wenn dem Erben, welcher die Pacht fortsetzen will, zu den erforderlichen Nachweisen bis zum Ablauf der ersten 5 Monate des auf den Tod des Pächters folgenden Pachtjahres Zeit gelassen worden, so ist diese reichlich genug bemessen, um zu erwarten, dass die Nachweise vollständig sein und Rückfragen nicht nötig werden, damit dadurch die der Regierung und dem Ministerium zur Beschlussnahme über Annahme des Erben oder Kündigung der Pacht frei bleibende Zeit von kaum 1 Monat nicht verkürzt wird.“

- eingeführten Wirtschaftsplane ohne deren Genehmigung zum Nachteile des Futtergewinnes oder der Düngerproduktion abweicht,
4. einer der Bestimmung des § 8 oder des § 9 unter B oder C entgegenhandelt, und zwar in denjenigen Fällen, in denen die Zuwiderhandlungen nach jenen Bestimmungen mit Strafe bedroht sind, nachdem bereits einmal gegen den Pächter eine solche von der königl. Regierung festgesetzt worden,
 5. die ihm obliegenden Bauverbindlichkeiten (§§ 12—14) im wiederholten Falle binnen der ihm von der königl. Regierung gesetzten Frist nicht erfüllt,
 6. in einem der § 26 vorgeschriebenen Bücher Angaben macht, die mit der Wirklichkeit nicht übereinstimmen,
 7. die Vorlegung seiner die Naturalwirtschaft betreffenden Bücher (§ 27) verweigert,
 8. die eingezogene Kautions nicht binnen 4 Wochen nach erfolgter Aufforderung bis zur vorigen Höhe ergänzt (§ 28),
 9. gegen die Bestimmung des § 30 eine Cession der Pacht oder eine Unterverpachtung in Ausführung bringt,
 10. dem § 31 A¹⁾ oder
 11. in einer oder der anderen Art dem § 31 B²⁾ zuwiderhandelt,
 12. die Urkunde wegen selbstschuldnerischer Bürgschaft seiner Ehefrau nicht binnen 4 Wochen nach der Verheiratung der königl. Regierung zustellt (§ 31 D u. 33),
 13. für einen Verschwender, Wahn- oder Blödsinnigen erklärt wird,
 14. wegen Steuerdefraudation bestraft oder rechtskräftig die bürgerlichen Ehrenrechte ganz oder auf Zeit verliert, oder zu einer längeren als 6monatlichen Freiheitsstrafe verurteilt wird,
 15. wenn über sein Vermögen Konkurs eröffnet wird, oder wenn Inventarienstücke oder Einkünfte aus den Pachtstücken auf Antrag eines Gläubigers im Wege der Exekution mit Beschlag belegt worden,
 16. wenn bei einer Exekution wegen Pachtverbindlichkeiten ausser der Kautions und dem erforderlichen (§ 9) Vieh- und Wirtschaftsinventarium nebst Saaten und den notwendigen Vorräten zur Fortsetzung der Wirtschaft kein ausreichendes Exekutionsobjekt bei ihm gefunden wird,

so kann in jedem dieser Fälle die königl. Regierung, unbeschadet ihrer etwaigen sonstigen Ansprüche, zu jeder Zeit, ohne an eine Frist zur Geltendmachung gebunden zu sein, nach ihrer Wahl den Pachtvertrag entweder nach 6monatlicher Kündigungsfrist mit Ablauf des Pachtjahres oder ohne Kündigungsfrist sofort aufheben.

Diese Befugnis hat die königl. Regierung, falls der Vertrag mit mehreren Personen als Mitpächtern besteht, gegen alle Pächter auch alsdann, wenn nur

¹⁾ Der Pächter ist verpflichtet, seinen Wohnsitz auf den Pachtstücken zu nehmen, wie die Wirtschaft selbst zu leiten.

²⁾ Es wird gefordert, dass weder der Pächter noch Mitglieder seiner Familie neben der gepachteten Domäne in einer Entfernung von 20 km von den Pachtstücken Landeigentum kaufen, pachten oder bloss bewirtschaften.

bei einem derselben einer der zu 1, 4, 6, 7, 12, 13, 14 u. 16 gedachten Bedingungen zutrifft.

Wenn gemäss vorstehender Bestimmungen der Pachtvertrag vor dem Ende der Pachtzeit aufgehoben wird, so hat der Pächter den Pachtzins bis zum Ablaufe des Pachtjahres, in welchem die Räumung erfolgt, zu bezahlen, wogegen bis ebendahin die Sequestration der Pachtstücke auf Rechnung des Pächters erfolgt.

Bezüglich einer Kritik dieser Bestimmungen ist zunächst hervorzuheben, dass die Fixierung der Pachtdauer in den Allgemeinen Bedingungen nicht enthalten ist, weil sie jedesmal besonders geregelt zu werden pflegt. Das ist den Kontrakten zufolge in den ausserpreussischen Staaten ebenso gehandhabt worden, in denen gleichfalls die Festlegung einer bestimmten Zeit fehlt. Der Fiskus pflegt die Zeitdauer im Ausgebot der betreffenden Domäne zur Verpachtung zu normieren. Die Einreihung der Zeit in die Allgemeinen Bedingungen wäre bei einer eventuellen Verschiedenheit der Dauer wohl nicht angebracht. In der Praxis gilt nun als üblicher Termin 12¹⁾ oder 18 Jahre, welche Frist, wie schon oben erörtert wurde, auch absolut keine Einwendung erfahren darf.

Die vorzeitige Kündigungsbefugnis aus besonderen Anlässen, zu welcher fast jede Uebertretung des Kontraktes die Behörde ermächtigt, wird in der Praxis vielfach zu schroff beurteilt. Indessen ist sie entschieden aufrecht zu halten, weil sie den Fiskus vor grösseren Verlusten zu bewahren hat²⁾. Vornehmlich muss eine derartige Massnahme einer beträchtlichen Pächteranzahl gegenüber, wie sie der preussische Fiskus hat, vorgesehen sein; denn unvermeidlich sind unter dem gewiss als tüchtig bewährten, wohl angesehenen Domänenpächterstande doch einige zweifelhafte Charaktere, welche wiederholt und absichtlich den Grundsätzen des Kontraktes zuwiderhandeln und alsdann die Substanz der Domäne überaus schädigen. Für solche Fälle erst die kompetenten Gerichte anzurufen, würde die Behörden in unzählige, langwierige Prozesse hineinziehen, welche ausserdem in der Regel ihren Zweck verfehlen, weil dergleichen Störenfriede möglichst bald aus dem Wege geräumt sein müssen. Besonders sind hier noch Fälle vorzusehen, infolge deren das soziale Ansehen der fiskalischen Pächter in Frage gezogen wird, weil die Regierung die Domänenpächter als einen bevorzugten Stand auffasst, dessen unbedingte Autorität sie gewahrt wissen will. Weiterhin verlieren diese Normen in der Praxis ihre Schärfe; denn der Fiskus greift erst zu dieser ultima ratio, falls andere Massnahmen nicht mehr fruchten wollen, zumal ihm mit der vorzeitigen Kündigung selbst Lasten aufgebürdet werden. Billig Denkenden wird es keinesfalls als schroff, sondern lediglich als recht erscheinen, wenn die Behörden bei

¹⁾ Diese Pachtdauer findet sich nur noch bei wenigen Domänen, welche mehr einen Kleinbetrieb haben.

²⁾ So sagt u. a. Drechsler, a. a. O. S. 57: „Diese bedingte Kündigungsbefugnis erscheint in allen Fällen entweder als eine Strafe für den Pächter, oder sie wird stipuliert zur Sicherung der Rechte oder des Vermögens der Kontrahenten; sie erscheint daher nicht als ein Mittel, um unter normalen Verhältnissen die Pachtdauer zu verkürzen, sondern als ein Mittel, um die Kontrahenten vor Verlusten zu schützen.“ Deshalb gilt auch Drechsler dieses Kündigungsrecht als ein „Sicherungsmittel“ des Verpächters.

denjenigen Pächtern, deren Person nicht einen makellosen Ruf genießt oder deren Wirtschaftsbetrieb die betreffende Domäne schädigen muss, einfach die Pacht erlöschen lassen, statt fortdauernde Unregelmässigkeiten zu dulden. Die eventuelle Kündigung statt der sofortigen Exmission bezweckt nicht, dem bisherigen Pächter Gelegenheit zu bieten, die Anlagen, welche er ohne Entschädigungsanspruch geschaffen hat, zu seinem Vorteil eiligst auszubeuten, welches Recht ihm natürlich nicht mehr zugestanden werden kann, sondern die vorherige Kündigung geschieht allein in der Absicht, dass der Fiskus inzwischen einen geeigneten Nachfolger suchen und dem Pächter die Gelegenheit geben will, bis zum gesetzten Termin einen anderweitigen Aufenthalt zu wählen. — Eine formale Umgestaltung hat der seinem Wortlaut nach veraltete Passus 3, 10 und 11 zu erfahren.

In den ausserpreussischen Staaten ist in den Kontrakten die Pachtdauer wohl aus denselben Motiven ebenfalls nicht normiert.

Während in den preussischen Bedingungen die Kündigungsbefugnis nach dem Tode des Pächters darauf hinauslief, dass die Erben unbedingt und der Verpächter unter gewissen Kautelen zur Fortsetzung der Pachtung verpflichtet sind, ist eine Regelung dieses Falles in Mecklenburg gänzlich ausgelassen, welche für die Zukunft entschieden aufgenommen werden muss, insofern hier gerade eine der wichtigsten Fragen offen bleibt. Ueberaus kompliziert, aber dessenungeachtet sehr scharf juristisch geregelt sind die bezüglichen Bestimmungen im § 32 für Sachsen. Dort sind fünf besondere Fälle vorgesehen. A. Stirbt der Pächter vor seiner eigenen Uebernahme, so ist der Pachtvertrag eo ipso aufgehoben, doch kann auch hierauf das Finanzministerium verzichten. Stirbt er später, so haben die Erben zunächst kein Kündigungsrecht, aber sie erfahren folgende Beschränkung: Es muss nämlich binnen 14 Tagen (etwas kurz!) ein Administrator dem Fiskus vorgeschlagen werden, welcher völlig in die Funktionen des Pächters eintritt. „Unterlassen die Erben den Vorschlag eines Administrators binnen der gesetzten Frist, oder findet ihr Vorschlag nicht die Genehmigung des Finanzministeriums, oder sagen sich dieselben von dem Nachlasse des Pächters los, oder sind dieselben nicht oder nicht vollständig bekannt, so dass zu ihrer Ermittlung Ediktalien erlassen werden müssen, oder stellt sich bei dem Nachlasse des Pächters Ueberschuldung heraus, ohne dass die Erben letztgedachten Falles den eigentümlichen Besitz eines eigenen, vollständig gesicherten und disponiblen Vermögens von der nachstehend unter B, 2, c angegebenen Höhe nachweisen können, so steht es dem Verpächter nach unbeschränkter Wahl des Finanzministeriums frei, die Pachtung entweder sofort oder vom Schlusse des laufenden Pachtjahres an aufzuheben und im letztgedachten Falle bis zum Ablaufe des fraglichen Pachtjahres die Pachtwirtschaft durch einen von dem Finanzministerium zu erwählenden und eidlich zu verpflichtenden Sequester für Rechnung und auf Kosten der Verlassenschaft des Pächters administrieren zu lassen.“ B. Ist nun in solcher Weise die Pacht nicht aufgehoben, so haben die Erben in voller Gesamtheit und im Falle unter E wie der Verpächter das Recht, die Pachtung „nach vorgängiger 1/2jähriger Kündigung mit dem Schlusse eines jeden der folgenden Pachtjahre aufzuheben“. Dagegen ist das Kündigungsrecht unter denjenigen Kautelen ausgeschlossen, welche mit den preussischen korrespondieren; nur tritt hinzu, dass dem Nach-

folger aus seiner Vergangenheit kein ehrenrühriger Makel (§ 34, 15) nachgewiesen werden kann und dass der männliche Nachfolger, wenn er auch den Kautelen genügt, doch einen Administrator benötigt, sofern er noch nicht das 25. Lebensjahr erreicht hat. C. Das unter B bemerkte Kündigungsrecht des Fiskus tritt ein, wenn 1. der Administrator seine Funktion aufgibt, entlassen wird oder mit ihm besondere Umstände (§ 34 unter 11, 14, 15, 16 u. 17) eintreten, welche seinen Austritt veranlassen, und binnen der 14tägigen Frist kein neuer Administrator der Behörde vorgeschlagen ist, 2. wenn die Erbin im Falle der Verheiratung die erforderliche Urkunde nicht binnen der geordneten, 4wöchentlichen Frist beibringt, 3. „wenn der Ehemann der betreffenden Erbin sich nicht entweder sofort bei dem Uebergange der Pachtung auf die letztere oder im Falle erst später erfolgender Verheiratung längstens binnen 4 Wochen von dieser an gerechnet, für seine Person über den Besitz der Erfordernisse eines Administrators nach den Voraussetzungen der obigen Bestimmung unter g ausreichend und unter Anerkennung seitens des Finanzministeriums ausgewiesen hat, oder wenn hinsichtlich seiner Person Umstände der in § 34 unter 11, 14, 15, 16 u. 17 angegebenen Art eintreten.“ D. Es ist auch hier eine Cession zulässig, sofern „dieser Vertrag in beglaubigter Form vor Ablauf der ersten 5 Monate des auf den Tod des Pächters folgenden Pachtjahres bei dem Finanzministerium eingereicht wird.“ E. Sind an einer Domäne mehrere Pächter beteiligt, von denen einer gestorben ist, so erlischt auch das Pachtrecht der Mitpächter, „sofern nicht diese oder wenigstens einer derselben die Pachtung allein auf Grund der nach der vorstehenden Bestimmung unter D hinsichtlich eines etwaigen Pachtcessionars bestehenden Erfordernisse und Voraussetzungen fortstellen wollen.“ Für Braunschweig sind die bezüglichen Bestimmungen im § 3 normiert. 1. Stirbt der Pächter vor dem Antritte der Pachtung, so haben die Erben, falls der Tod 6 Monate vor dem Anfangstermine erfolgte, keinen Anspruch auf die Pachtung. Stirbt er nach dieser Zeit vor seinem Antritte, so sind die Erben, „ohne dass ihnen selbst ein Recht darauf zustände“, verbunden, die Pachtung anzutreten, welche sie nach dem Ablaufe des ersten Pachtjahres unter „verabredeten Bedingungen“ zurückerstatten müssen. 2. Tritt der Tod des Pächters im vorletzten Jahre ein, so führen die Erben die Pachtung zu Ende. 3. Beim Sterben des Pächters während der Periode, jedoch früher als im vorletzten Jahre, gilt „als Regel, dass die Pacht noch während 2 Jahren nach Ablauf desjenigen Pachtjahres, in welchem der Pächter verstorben ist, von dessen Erben ausgehalten, dann aber zurückgegeben werden soll“ (sic!). Damit hatte es früher im Charakter der unvorteilhaften Vitalpacht sein Bewenden¹⁾, jedoch sind in letzter Zeit die Bedingungen dahin billig erweitert worden, dass die Witwe bzw. der Sohn (andere Verwandte nicht?) die Pachtung weiterhin führen, indem sie in sämtliche Rechte und Pflichten des Kontraktes eintreten. Die hinterbliebene Gattin und der Sohn vor dem vollendeten 25. Lebensjahre haben einem Administrator den Betrieb zu übertragen, bezüglich dessen die Genehmigung des Fiskus einzuholen ist. Freilich fällt beiden das Recht der Nachfolge nicht eo ipso zu,

¹⁾ In dieser alten Fassung sind die braunschweigischen Bestimmungen bei Drechsler, a. a. O. S. 59, dessen fünfte Verschiedenheit der Regelung des Pachtrechtes beim Todesfall des Pächters jetzt keine unbedingt praktische Wirksamkeit mehr hat.

sondern sie müssen „die ihnen zustehende Befugnis“ noch „vor dem Beginne des auf das Sterbejahr ihres Erblassers folgenden Pachtjahres“ eingeben, widrigenfalls es doch bei einer Kündigung nach 2 Jahren sein Bewenden behält. Damit ist noch immer ein praktisch recht erschwertes Kündigungsrecht, welches hier stillschweigend formlos ist, beibehalten worden. In dieser kurzen Frist können die Erben das von dem verstorbenen Pächter hineingesteckte Kapital noch nicht herausarbeiten, wie sie ferner die Pachtung nicht bei Zeiten aufgeben können, sondern thatsächlich binnen der 2 Jahre etwaige Verluste „aushalten“ müssen, die sie doch wirklich abwenden könnten! Natürlich wird in der Praxis meist die Fortsetzung erfolgen, wenschon entschieden mangelhaft die Versagung der Cession bleibt. Für Anhalt regelt § 6, dass die Witwe oder nur ein Erbe zur Uebernahme der Nachfolge berechtigt und verpflichtet sind. Befinden sich mehrere Erben in Vermögensgemeinschaft, so setzen sie die Pacht so lange fort, als sie eben in dieser Vermögensgemeinschaft bleiben. Setzen sich dagegen die Erben auseinander, so bleibt der Finanzdirektion die Wahl, die „Aushaltung des Pachtvertrages von sämtlichen Erben unter gemeinschaftlicher Verpflichtung zu verlangen, oder einen derselben zur Fortsetzung der Pacht auszuwählen, oder die Domäne mit Zubehör zur anderweiten Verfügung zurückzunehmen“. Während den Erben hier die Hände gebunden sind, stehen dem Fiskus weitgehende Befugnisse zu! Uebrigens kann einer Witwe mit Kindern noch für das folgende Pachtjahr die Pacht selbst in dem Falle überlassen werden, wo die Verteilung des Vermögens bereits stattgefunden hat. Oldenburg hat die Frage im § 20 zu Gunsten des Verpächters geregelt, wo dem Fiskus die einseitige Kündigungsbefugnis zngestanden wird.

Die vorzeitige Beendigung des Pachtverhältnisses aus gewissen Motiven ist ebenfalls in den ausserpreussischen Staaten vorgesehen. Mecklenburg sichert sich diese Befugnis in den einzelnen Bedingungen. Ebenso ausführliche Bestimmungen wie in Preussen sind für Sachsen im § 33 u. 34 normiert. Ersterem zufolge erlischt die Pacht ohne Entschädigungsanspruch, falls die Domäne in die Verwaltung und Benutzung Sr. Majestät des Königs übergeht und die Pacht „Allerhöchsten Ortes nicht beliebt werden sollte“. Weiterhin erfolgt die Aufhebung, wenn 1. der $\frac{1}{4}$ jährliche Pachtzins länger als 14 Tage nach dem Fälligkeitstermine ausbleibt, 2. der Pächter die Domäne nicht zum Wohnsitz nimmt oder sich fortdauernd der Selbstbewirtschaftung entzieht und eine anderweitige Verwaltung oder Pachtung übernimmt, 3. bei der Verheiratung binnen der geordneten Frist die Einreichung des urkundlichen Nachweises über die Verbürgung seiner Ehefrau unterlässt, 4. die eingezogene Kautions nicht bis zur vorigen Höhe ergänzt, 5. entgegen den fiskalischen Bedingungen die Cession oder Unterverpachtung vornimmt, 6. Fossilien oder Mineralien gegen die Bestimmungen verwendet, nachdem bereits einmal eine Strafeinziehung gegen ihn beschlossen gewesen ist, 7. das Vieh und Inventarium weder in guter Beschaffenheit noch vollständig gehalten ist und auf die fiskalische Anordnung hin nicht ergänzt wird, 8. vom vorgeschriebenen Feldwirtschaftsplane zum Nachteile des Futtergewinnes und der Düngerproduktion ohne Genehmigung des Finanzministeriums abgewichen ist, 9. eine Veränderung des Betriebes und ein Verkauf von Rohfutter oder dergl. trotz Verbotes vorgenommen ist, 10. die ihm obliegenden Bauverbindlichkeiten im wiederholten Falle unerfüllt gelassen sind, 11. Fälschungen

in den Wirtschaftsbüchern oder Berichten an das Finanzministerium vorgenommen werden, 12. die Vorlegung der Bücher und Register verweigert oder verhindert, 13. bis zur rechten Zeit die erforderlichen Vorräte an Körnern, Stroh und Heu nicht vorhanden sind, 14. nach erfolgter Flucht wegen drohender Untersuchungs- oder Strafhafte sich der Pächter trotz der Aufforderung in der Leipziger Zeitung binnen der bedungenen Frist nicht bei der Gerichtsbehörde anmeldet, 15. er sich entehrende bürgerliche Strafen zugezogen hat, 16. als Verschwender oder sonstiger Gründe wegen entmündigt wird, 17. in Konkurs verfällt, oder auf Antrag der Gläubiger Vermögensobjekte mit Beschlagnahme belegt werden, 18. wenn ausser dem Bedarf für die Fortsetzung der Pachtung keine Exekutionsgegenstände vorhanden sind. Unter diesen Bedingungen darf das Finanzministerium ohne vorherige Kündigung die Pacht erlöschen lassen. In Braunschweig steht die Befugnis der Pachtaufhebung nach § 7 der herzogl. Kammer zu, falls der Pächter mit dem Pachtgelde oder den Zinsen vom Inventarium über den zulässigen Zahlungstermin hinaus im Rückstande bleibt. Ueberhaupt ist in den einzelnen Paragraphen als letzte Massnahme in Verbindung mit Konventionalstrafen der Verlust des Pachtrechtes vorgesehen, sobald die Substanz der Domäne oder der Fiskus selbst gefährdet erscheint. Die sonstigen Fälle sind im § 21 nach Art der obigen Gründe geregelt. Für Anhalt bestimmt der § 5, dass bei nicht pünktlicher Leistung des Pachtgeldes, bei Verstössen gegen die Vertragsverbindlichkeiten oder bei Nichtabstellung von Vertragswidrigkeiten die Finanzdirektion berechtigt ist, den Kontrakt am Schlusse des laufenden Pachtjahres aufzuheben. Hier tritt noch hinzu, dass der Pächter „die Verpächterin wegen des gesamten für den Rest der Pachtzeit sich ergebenden Minderbetrages des Pachtgeldes, sowie für alle entstehenden Kosten schadlos zu halten verpflichtet ist“. Oder der Fiskus verwaltet auf Kosten des Pächters die Domäne selbst, jedoch bedingt er auch hier das Recht einer anderweiten Verpachtung aus. Beim Konkurs steht der Finanzdirektion die sofortige, volle Geltendmachung ihrer Ansprüche aus der Konkursmasse zu. In Oldenburg normiert § 22 die Pachtaufhebung, sobald zwei Drittel der Domäne dem Werte nach als Eigentum abgetreten, oder „in anderer Weise als durch Verpachtung über dasselbe verfügt“, oder das Pachtstück bedeuht wird. Alsdann steht dem Verpächter das Recht der Kündigung dergestalt zu, „dass das Pachtstück sofort zurückfällt, wenn die Kündigung zwischen Martini und dem 1. März, dass es aber erst mit Beendigung des laufenden Nutzungsjahres zurückfällt, wenn die Kündigung zwischen dem 1. März und Martini erfolgt“. Nach § 32 werden etwaige Aufwände für die Feldbestellung und die Saat, „deren Ersatz ihm in einer Ernte nicht mehr zu teil werden kann“, „nach einem Taxat der Domäneninspektion“ vergütet. Demnach kann hier, wenn der Fiskus eigenmächtig die Domäne zum Eigentum abtritt u. dergl., aus heiterem Himmel der Pächter vom Hofe gejagt werden, ohne dass er das geringste Verschulden trägt! Jedenfalls bezieht sich dieser Passus auf Zusammenlegungen von Grundbesitz und hat hier nur eine unklare Fassung erhalten; freilich ist unstreitig eine gewisse Expropriation bei Deichanlagen unter Umständen zwingend notwendig. Wenn dagegen der Verlust am Pachtstücke nicht zwei Drittel umfasst, bleibt es nach § 24 dem Pächter überlassen, die Pacht aufzugeben oder unter entsprechender Herabminderung des Pachtpreises selbige fortzusetzen. Beträgt die Abtretung noch nicht ein

Drittel, so steht dem Fiskus das Recht zu, gegen einen geringeren Preis die Aushaltung des Kontraktes zu fordern. Ueberdies kann das Pachtverhältnis nach § 25 a auch „aus sonstigen Gründen“ gelöst werden, welche wieder in § 71 erörtert werden. Wenn nämlich der Pächter a) die verlangte Bürgschaft nicht binnen 3 Wochen nach ergangener Aufforderung gestellt hat, b) er in Konkurs gerät, c) den Pachtzins rückständig lässt oder dessen Fälligkeitstermin versäumt, d) die zugesagte Vorausentrichtung des Pachtzinses nicht innehält, e) den Anordnungen der Beamten nicht nachkommt und f) als Verschwender oder Geisteskranker entmündigt wird, so steht den Behörden das sofortige Einziehen des Pachtstückes zu.

Der Pachtzins.

1. Die Ermittlung des Pachtzinses.

In der Landwirtschaft führen zur Ermittlung der jährlichen Pachtquote drei Methoden: 1. kann sie durch Voranschlag berechnet werden, 2. lässt man in öffentlicher Lizitation von den Bewerbern das Meistgebot stellen, oder 3. man verbindet zweckmässig beide. Das erste Verfahren geht dahin, dass nach der Ermittlung der Summe des Pachtzinses durch den Voranschlag des Eigentümers dem Bewerber die Pachtung zum berechneten Preise ohne weiteres überlassen wird, wenn er sich zur Leistung desselben bereit findet. Aber dieser Methode haftet vor allem der Mangel an, dass der Verpächter seinen Gewinn aus dem Pachtzinse sich selbst verkürzt; denn er schliesst andere Bewerber, welche aus dem Pachtgute einen grösseren Ertrag herauswirtschaften und deshalb einen höheren Zins zahlen würden, von der Konkurrenz aus. Ueberdies ist der Voranschlag nur ungenau festzustellen¹⁾, indem man lediglich mit willkürlichen Ziffern der Zukunft zum Nachteil des einen Kontrahenten zu operieren hat. Dieses System galt beim Submissionsverfahren auf den Domänen in Hannover vor 1866²⁾. Ebenso lückenhaft ist das blosse Meistgebot; denn der allein selig

¹⁾ Ad. Wagner, a. a. O. S. 547: „Die Bedingung für einen einigermaßen richtigen Anschlag: Vorausberechnung bei einer gewissen Art der Bewirtschaftung, ist überhaupt kaum so zu erfüllen, dass die theoretischen Grundsätze für alle Fälle passen. Mindestens müsste die Darstellung dann eine sehr eingehende werden.“ Drechsler, a. a. O. S. 85, kommt zum Resultate, dass der Voranschlag nur dort angebracht sei, wo 1. ein schablonenhafter Wirtschaftsbetrieb bei noch mässiger Kultur inne gehalten wird und 2. bei entwickelter Landwirtschaft entweder eine vorgeschriebene Betriebsrichtung kontraktlich gefordert oder das dem Vertrage zum Grunde liegende System thatsächlich beobachtet wird. — Bei den Domänenverpachtungen ist früher von verschiedenen Staaten, namentlich von Hannover, das System einer zu billigen Verpachtung verfolgt worden. So stiegen dort die Pachtpreise in den Perioden von 1856—68 bis 1868—80 bei 13 Domänen von 37 auf 121 % und bei 7 anderen von 73 auf 108 %. Eine vorzügliche Kritik dazu gibt Settegast, a. a. O. S. 206: „Hier sollte die Anregung zum landwirtschaftlichen Fortschritt ausgehen, die Musterwirtschaft zu finden sein. Dass auf diese Weise manches Gute gefördert, manches Hervorragende geleistet ist, darf nicht verkannt werden. Aber nicht selten wurden unter solchen Umständen Domänenverpachtungen Sinekuren, sie dienten einer schlaffen Wirtschaft zur Folie und bewirkten das Gegenteil von dem, was man damit beabsichtigt hatte.“ Ebenso sagt Roscher, Nationalökonomik des Ackerbaues, S. 223: „Zu niedrige Pachtschillinge sind in dieser Rücksicht ebenso gemeinschädlich wie zu hohe.“ Weitere Bemerkungen über den Ertragsanschlag bei Roscher, System der Finanzwissenschaft, S. 57.

²⁾ Das Vorgehen war dort gerechtfertigt, da eben der Pächter ohne staatliche Genehmigung das Wirtschaftssystem nicht ändern durfte. Bei einer Umgestaltung des Betriebes wurde vom Pächter ein neuer Anschlag entworfen und den Behörden zur Genehmigung vorgelegt.

machende Glaube an die freie Konkurrenz beherrscht die Theorie nicht mehr, und man hat sich längst vom Irrtum emanzipiert, dass die höchste Quote der intelligenteste Bewerber biete. Durch ein leichtfertiges Ueberbieten schädigt sich nicht allein der Pächter, sondern auch der Verpächter kann „trotz des hohen Pachtzinses“ bittere Verluste erfahren¹⁾. Deshalb hat sich dieser längst das Recht vorbehalten, unter den drei Meistbietenden einem von ihnen den Zuschlag zu erteilen. Bei der Methode des Meistgebotes herrscht jedoch in der Regel die Gefahr vor, dass auf einem wenig besuchten Lizitationstermine das Gebot der Bewerber überaus gering ausfallen, also ein annehmbarer Pachtzins nicht erzielt werden wird, weil zur Steigerung des Preises alsdann jeder Reiz fehlt²⁾. War nun die Verpachtung zum öffentlichen Meistgebote ausgeschrieben und ein solches in der That erfolgt, so muss der Zuschlag wohl oder übel dem Bewerber erteilt werden; es sei denn, dass der Eigentümer selbst mitbot. Eine Beseitigung dieses Mangels lässt sich nur durch die Fixierung einer Minimalsumme als niedrigstes Gebot erreichen, und so erscheint es unbedingt notwendig, beide Methoden zur Ermittlung des Pachtzinses zu verbinden. Der Verpächter wird also am besten die Pachtung mit der Auswahl unter den drei besten Bietern auf das Meistgebot hin zuschlagen, jedoch eine Minimalsumme, welche der Regel nach in der Höhe des Voranschlages gefordert wird, als niedrigstes Gebot festsetzen.

Die preussischen Behörden verfolgen nun zweckmässig das aus diesen beiden kombinierte dritte System, indem sie bei jeder Neuverpachtung von gekauften oder dem Staate zugefallenen Domänen einen ungefähren Anschlag ermitteln und diesen bei der Lizitation als Minimum des jährlichen Pachtzinses aufstellen. Damit entziehen sie sich der Gefahr, die Domäne weit unter dem wirklichen Werte zu verpachten. Bei denjenigen Vorwerken, welche eine Wiederverpachtung erfahren, wird als Minimalsatz wenn ausreichend die bisherige Pachtsumme festgelegt, sind dagegen während der verflossenen Perioden Bauten oder Meliorationen hergestellt, so erfolgt die Verzinsung der Anlagekosten als Zuschlag zum bisherigen Pachtzinse. Bei der steigenden Rente der preussischen Domänen sind die Fälle, dass eine geringere Pachtquote bei der Lizitation erzielt wird, seltener. In der Praxis hat die Regierung die für die

¹⁾ Ein bemerkenswertes Beispiel in dieser Beziehung führt Gerland im „Organ des Z.-V. f. Rübenzuckerindustrie“, Wien 1878, S. 142, an: In der Provinz Hessen war ein 255 ha grosses Rittergut I Jahre lang in einer und derselben Familie für 9000 M. oder ungefähr 35,25 M. pro ha verpachtet. Ein anderes benachbartes, ebenso grosses Rittergut II wurde in den letzten 22 Jahren meistbietend verpachtet; es waren nach und nach drei Pächter darauf, die alle drei ihre Pachtzeit nicht aushalten konnten, so dass im ganzen die Pächter nur 16 Jahre 15,000 M. zahlten. In den folgenden Jahren war das Gut gar nicht mehr zu verpachten, der Besitzer musste es selbst übernehmen und hatte im ersten Jahre 24,000 M., im Durchschnitt der 6 Jahre 15,000 M. Defizit. Es hatte somit getragen

das Rittergut I in 22 Jahren à 9,000 M. Pacht	198,000 M.
„ „ II „ 16 „ à 15,000 „ „ =	240,000 M.
„ 6 „ à 15,000 „ Defizit =	90,000 „
	150,000 „

für Rittergut I ein Plus von 48,000 M.

Dabei war auf I der Pächter ein reicher Mann geworden, während auf II drei Pächter zu Grunde gingen und der Besitzer selbst einen bedeutenden Schaden hatte.

²⁾ Roscher, System der Finanzwissenschaft, S. 54, Anmerkung 6.

beiden Kontrahenten vorteilhafte Tendenz, statt der Annahme des Meistgebotes sich auch mit einem etwas minderen Pachtzinse des bisherigen Pächters zu begnügen.

Die Lieferung des Pachtzinses in Naturalien neben einer entsprechenden Geldsumme hatte sich noch lange nach dem allseitigen Platzgreifen der Geldwirtschaft erhalten, bis sie erst in der Mitte unseres Jahrhunderts als gänzlich veraltet aufgegeben wurde¹⁾. Man stipulierte anfangs die Pachtquote in Korn, wobei dem Anschlage die Ermittlung des Roggenwertes unter Berücksichtigung der anderen Getreidearten wie der Hackfrüchte und der Viehnutzung als Anhalt diente. Der ermittelte Betrag, welcher pro anno für die Dauer der Pacht festgelegt wurde, sollte dann dem Verpächter an den einzelnen Zahlungsterminen nach dem jedesmaligen Marktpreis in Geld umgerechnet geleistet werden. Indessen spielen hier nach der Meinung Drechslers beide Kontrahenten Hazard, weil die jährliche Preisschwankung des Kornes den Pachtzins im hohen Grade variieren lässt, und zwar spielen sie gegeneinander, sofern nämlich der Verlust des einen den Gewinn des anderen bedingt. Seitdem die landwirtschaftlichen Produkte die Gestaltung ihres Preises auf dem Weltmarkte erfahren, sind die Schwankungen in den Konjunkturen noch weit grössere geworden, so dass die Berechnung des Pachtzinses auf der Grundlage der Naturalien für die heutige Zeit erst recht nicht mehr angemessen wäre. Auch ist der Pächter gerade in dem Jahre, in welchem die Ernte am schlechtesten ausfiel und demgemäss die Preise am höchsten stehen zur beträchtlichsten Zahlung genötigt. So bleibt allein die feste Regelung des jährlichen Pachtzinses in barem Gelde für die ganze Dauer der Pacht (also in stets gleicher Höhe) das richtige²⁾. Zu Grunde liegt dem Pachtzinse der Reinertrag aus dem Wirtschaftsbetriebe des Gutes, so dass zunächst die Einnahmen aus dem Acker- und Obstbau wie der Viehzucht im allgemeinen Durchschnitt festgestellt werden. Diesem gegenüber werden die Ausgaben für Ackerbau, Viehzucht, Löhne und Unterhalt für Gebäude, Inventariestücke oder dergl. abgerechnet. Damit ist nun der Reinertrag der Wirtschaft ermittelt. Dieser umfasst zunächst eine angemessene Arbeitsrente des Wirtschafters, welche beliebig veranschlagt wird, dann folgt die Verzinsung vom Betriebskapital (meist zu 6 %) und die Berechnung der Grundrente, welche als Differenz der beiden ersteren vom Reinertrage entsteht. Ist nun der Pächter selbst Eigentümer des Betriebskapitales, was die preussischen Domänen fordern, so ist der angemessene Pachtzins für die Domäne das Ergebnis dieser Grundrente³⁾, weil der Pächter neben der

1) v. d. Goltz im Schönbergischen Handbuch, S. 111: „Die Festsetzung des Pachtgeldes in Naturalien ist nur zu rechtfertigen, solange die Landwirtschaft in einem sehr unentwickelten Zustand sich befindet und die gesamte Volkswirtschaft mehr den Charakter der Natural- wie der Geldwirtschaft an sich trägt.“ — Roscher, System der Finanzwissenschaft, S. 52: „Um die Pächter gegen Beschädigung durch unerwartet niedrige Preise zu sichern, hat man oft einen Teil des Pachtgeldes in Korn bedungen, oder je nach den Kornpreisen, obschon im geringeren Verhältnis als diese, schwanken lassen, was zugleich einen Hauptnachteil der langjährigen Pachtverträge beseitigen sollte. Freilich geht damit auch die finanziell so erwünschte Regelmässigkeit der Domäneneinkünfte verloren, und es scheint darum zeitgemässer, bei langwierigem Preisabschlage lieber auf gesetzgeberischem Wege sowohl die Grundsteuer, wie die Pachtschillinge der Domänen zu ermässigen.“

2) Ueber die technische Ermittlung des Geldpreises siehe Drechsler, a. a. O. S. 44 ff.

3) v. Thünen, Der isolierte Staat, Teil I, S. 15, nennt diese Grundrente richtiger die Gutsrente. Roscher, Nationalökonomik des Ackerbaues, S. 223: „Die richtige Pacht-

Verzinsung seines zum Betriebe bestimmten Vermögens noch die Arbeitsrente erwirbt.

2. Die Leistung des Pachtzinses.

Obschon der Pachtzins in einer stets gleichen Höhe für das einzelne Wirtschaftsjahr bemessen wird, möchte die jährlich einmalige Zahlung desselben doch manches Argument gegen sich aufweisen, indem, abgesehen vom Zinsverluste der gezahlten Summe, die Leistung dem Pächter in einer einzigen Rate überaus schwer fallen würde. Auch werden ihm Mittel entzogen, welche er vorteilhafter ausnutzen könnte. Hier sind Sitte und Rechtsanschauung zur Hilfe gekommen, so dass heute fast überall die Zahlung in vier gleichen Raten erfolgt, wobei die Zerlegung in vier Fälligkeitstermine mit den Quartalen der bürgerlichen Zeitrechnung korrespondiert. Greift hier der Beginn des Wirtschaftsjahres störend ein, was bei der heute üblichen Verpachtung zu Johannis jedoch ausgeschlossen ist, so muss von Termin zu Termin stets ein Vierteljahr dazwischen liegen. Dagegen widerspricht die Einziehung der Quote pränumerando mit Ausnahme der ersten Rate den Grundsätzen über die rechtliche Auffassung des Pachtwesens, ist aber fast überall als herrschende Sitte durchgedrungen, indem sich damit der Eigentümer des Gutes zu sichern sucht. Das Gut wird mit seinem Zubehör dem Pächter zur wirtschaftlichen Nutzung überlassen, und so wäre es allerdings recht, das Entgelt, welches nur aus dem Ertrage des Pachtstückes erworben werden kann, erst nach oder beim Ablauf des zur Zinszahlung bedungenen Termines zu fordern¹⁾. Allein eine Sicherstellung des Verpächters wird wesentlich durch die vorherige Leistung des Pachtzinses geschaffen, weil der Pächter hiermit seine Zahlungsfähigkeit für die nächste Zeit darlegt, wie auch der daraus folgende Zinsverlust des Betriebskapitales auf seiten des Pächters für diese kurze Frist nur wenig ins Gewicht fallen kann. Deshalb ist das Institut der Vorausbezahlung trotz der eventuellen Sicherstellung, welche der Verpächter im Inventar des Pächters finden könnte, noch heute beibehalten worden. Besonders wenn man bemüht ist, die Kautions, welche für den Pächter drückend und für den Eigentümer unzureichend ist, beseitigen zu wollen, wird die Vorausleistung des Pachtzinses für den letzteren einen gewissen, wenn auch nur geringen Vorteil bieten. Ein Ersatz der Kautions wird und braucht allerdings nicht gewonnen zu werden.

Sowie seitens des Pächters der fällige Pachtzins am Termine wiederholt und trotz der Aufforderung des Verpächters nicht geleistet wird, steht letzterem die Befugnis zu, die Pacht aufzuheben. Allerdings ist hier der Verpächter an die gesetzliche Kündigungsfrist gebunden²⁾, soweit er den etwaigen Fall im Kon-

höhe muss die ganze Grundrente und den landesüblichen Zins der mit dem Boden zugleich überlassenen Kapitalien umfassen.“ v. d. Goltz in Schönbergs Handbuch, S. 111: „Der Pächter zahlt in dem Pachtzins dem Verpächter den Reinertrag von Grund und Boden oder die Landrente, während er für sich den Arbeitslohn als Wirtschaftsdirigent sowie die Zinsen des Betriebskapitals bezieht.“ — Im ganzen lässt sich hier in der Praxis nur mit ungefähren Zahlen operieren.

¹⁾ Blomeyer, a. a. O. S. 137, vertritt diese Anschauung entgegen der allgemeinen Sitte.

²⁾ Blomeyer, a. a. O. S. 139: „Bleibt der Pächter mit zwei Ratenzahlungen — einerlei ob durch Vertrag oder durch Gesetz terminiert, ob postnumerando oder pränumerando, ob halbjährlich, vierteljährlich oder monatlich gezahlt werden muss — im Rückstand, so ist der

trakte nicht vorgesehen hat; sonst aber, wo es also im Vertrage ausbedungen ist, steht ihm die erforderliche Berechtigung zur sofortigen Lösung des Verhältnisses zu. Sollte nun die Summe nachträglich vom Pächter eingeliefert werden, so hebt die verspätete Zahlung das angesagte Erlöschen keinesfalls auf. Der triftige Grund für das Ausbleiben des Pachtgeldes wird die Unmöglichkeit der Zahlung sein, womit der Pächter deutlich dokumentiert, dass er auf der Pachtung seiner Barmittel entblösst ist und nun für die Folge auch keine angemessene Wirtschaft mehr führen kann. Leistet er die Pacht nachträglich, so liegt die Vermutung nahe, dass er selten im Wege des Kredits als vielmehr durch Veräusserung von nötigem Inventar die Barmittel aufgetrieben hat. Unter diesen Umständen möchte die weitere Belassung des Kontraktes den Eigentümer doch entschieden gefährden, indem sich nun der Pächter auf den Raubbau legen muss. Ebenso könnte der Pächter, falls ihm die Pachtung nicht genehm ist, absichtlich die fällige Quote zurückhalten, um die Aufhebung des Vertrages zu provozieren. Alsdann wäre es nicht minder ratsam, wohl oder übel durch Kündigung zu willfahren; denn ein Zwang zur Fortsetzung würde den gewünschten Zweck zweifellos verfehlen. Das einzige Mittel, welches dem Verpächter zu Gebote steht, wäre auf eine Klausel des Kontraktes hin die Administration auf Kosten des anderen führen zu lassen, doch lässt sich die Frage schwer und lediglich relativ entscheiden, ob die Verwaltung zu Gunsten des Eigentümers überhaupt ausführbar ist.

Ob dem Pächter bei aussergewöhnlichen Unglücksfällen von Rechts wegen am Pachtgelde ein Nachlass zu gewähren sei, ist heute noch eine unentschiedene Frage, insofern hier die Meinungen der Theorie auseinander gehen¹⁾. In früherer Zeit, wie es in der historischen Entwicklung des Pachtwesens zu verfolgen ist, wurde vom Verpächter die Remission bewilligt. Damals war auch bei den eingehenden und strengen Vorschriften des Wirtschaftsbetriebes die Entschädigung durchaus gerechtfertigt. Heute dagegen, wo dem Pächter die grösstmögliche Freiheit in der Benutzung des Gutes gelassen wird, darf vom Eigentümer ausdrücklich jede Remission versagt werden. Nun wird die Bewilligung

Verpächter zur Kündigung der Pacht berechtigt. Macht der Verpächter von diesem gesetzlichen Kündigungsrecht Gebrauch, so ist er an diese gesetzliche Kündigungsfrist gebunden, nicht etwa an eine davon vielleicht abweichende ganz allgemein im Vertrag stipulierte; denn wäre für diesen speziellen Fall eine Kündigungsfrist im Vertrage festgesetzt, der Fall also speziell vorgesehen, so wäre der Verpächter an diese Kündigungsfrist gebunden, weil er ja nicht von dem gesetzlichen, sondern von dem vertragsmässigen Kündigungsrecht Gebrauch macht.“

¹⁾ Befürwortet wird ein Nachlass am Pachtzinse von Blomeyer, a. a. O. S. 143 ff., vom historisch-rechtlichen Standpunkt aus; dagegen empfiehlt er (S. 150) für den Verpächter die Klausel der Verweigerung aus Zweckmässigkeit. Drechsler, a. a. O. S. 85 ff., verneint bei einer höheren Kultur unter Vergleich mit industriellen Verträgen die Remission. G. Krafft, a. a. O. S. 164: „Der Pächter kann sich gegen derartige Fälle durch Assekuranz schützen.“ Ebenso aus dem gleichen Grunde bei Roscher, System der Finanzwissenschaft, S. 51. Wie öfter ein vorsichtiges Zurückhalten des Urteils bei Ad. Wagner, a. a. O. S. 552: „Kleinere Verluste pflegen allgemein im Pachtanschlage berücksichtigt zu werden. Bei bedeutenden Beschädigungen galt es früher allgemein und auch noch nach Raus Ansicht für billig und zweckmässig, einen Nachlass an der Pachtsumme des einzelnen Jahres zu bewilligen. — In neuerer Zeit ist es wenigstens bei der Verpachtung grösserer Landgüter immer üblicher geworden, den Pächter vertragsmässig auf jeden Nachlass am Pachtzinse für aussergewöhnliche Unglücksfälle verzichten zu lassen.“

oder Versagung der Remission durch die Auffassung der Pacht bedingt. Man sagt: im Hinblick auf den durchschnittlichen Reinertrag¹⁾ leistet der Pächter für das überlassene Nutzungsrecht am Gute sein Entgelt an den Eigentümer. Diese Quote richtet sich nach dem Ertrage der Pachtung. Wirken daher unabwendbare Umstände auf den Fruchtertrag verringernd ein, so wird der Pächter am Gewinne geschädigt und er bedarf in Anbetracht der aussergewöhnlichen Unfälle eines Nachlasses am Pachtzinse. Hiergegen ist aber einzuwenden, dass, obschon der Preis nach dem Reinertrage thatsächlich berechnet wird, doch heute der Fruchtertrag an den Einnahmen des Pächters bloss einen Anteil hat. Seit mit der intensiven Kultur die Leitung der Wirtschaft und die Verwertung der Produkte sich so vielseitig gestaltet hat (als auch die schablonenhafte Betriebsweise längst veraltet ist, so dass nicht einmal mehr die ehemals gepriesene Rotation der Feldfrüchte innegehalten wird), ist der Reinertrag gegenüber früheren Zeiten viel weniger vom Ernteausschlag beherrscht. Eine wesentliche, ins Gewicht fallende Schmälerung des Wirtschaftsgewinnes allein durch ein Missraten des Fruchtertrages bleibt also noch dahingestellt; die moderne Wirtschaft ist eben in der That „das Produkt eines durchgreifenden, alle Verhältnisse überschauenden Gedankens“ (Drechsler). So werden drei Landgüter, auf denen fast die gleiche Masse von Rohprodukten gewonnen wird, doch verschiedene Einnahmen erzielen, wenn auf dem einen Gute eine Kornbrennerei, auf dem anderen eine Wassermühle und auf dem dritten bloss Milchwirtschaft betrieben wird. Noch geringer gestaltet sich die Quote des Fruchtertrages am Reingewinn, wenn der Inhaber des Mühlengutes Kartoffeln brennt und auf dem anderen Gute mit der Kornbrennerei eine starke Rindvieh- und Schweinemast unterhalten wird. Weiter verstiesse es gegen das Rechtsgefühl, wenn der Verpächter in ungünstigen Jahren auf einen Teil des Pachtgeldes verzichten soll, ohne in besseren Zeiten dafür entschädigt zu werden. Gleichfalls entbehrt die irrige Anschauung, dass der Pächter der minder bevorzugte Kontrahent sei²⁾, jedes statistischen oder sonstigen Anhaltes, was die mittleren und grossen Güter betrifft. Vornehmlich aber waren in den letzten Jahrzehnten die Versicherungsinstitute, welche sich mit derartigen Unfällen befassen, wie die Pilze aus der Erde geschossen, und man könnte nun ebenso fragen, ob nicht etwa der Eigentümer die Saaten seines Pächters versichern möchte, um die Gefahr der Remission zu vermeiden?! Früher, als die Landwirtschaft noch in den Kinderschuhen steckte, war ein Nachlass am Pachtzinse geboten; es litt eben der ganze Betrieb an den Folgen des einen Wirtschaftszweiges, welcher entweder im Kornbau oder in der Viehzucht überwog. Heute dagegen bedeuten solche Schäden nichts als einen „augenblicklichen Kapitalverlust“, welchen der Pächter ohne Klagen zu ertragen hat, geradeso wie der Eigentümer nicht den geringsten Anspruch auf die günstigen Konjunkturen und Ernten erheben darf. Man muss sich eben dazu verstehen, die Fortschritte

¹⁾ Nicht in Anrechnung des Kaufpreises oder des Geldwertes vom Pachtstücke.

²⁾ In der Praxis tritt häufig der Fall zu Tage, dass sich verschuldete Besitzer vor dem gänzlichen Ruin retten, indem sie ihr Gut an tüchtige Landwirte verpachten, mit deren Pachtzins sie die Hypothekenzinsen oder Schulden bezahlen. In der Regel bleibt ihnen dann noch ein kleiner Ueberschuss, während sie bei der Selbstbewirtschaftung die nötigen Zinsen nicht aufbringen könnten.

der Neuzeit mit ihren Einflüssen auf die einschlägigen Gebiete konsequent wirken zu lassen.

Obschon die selbst aussergewöhnlichen Unfälle für die heutige Zeit nicht mehr vom Verpächter zu tragen sind, so wird ein ausbrechender Krieg doch eine besondere Behandlung verlangen dürfen, welche ihm allgemein in Theorie und Praxis zuerkannt wird. Hier entspringen die etwaigen Schäden keineswegs aus den analogen Ursachen, wie sie für die gewöhnliche Remission geltend gemacht werden können, sondern es sind einerseits die notwendigen Forderungen des eigenen Heimatsstaates, oder es ist die gewaltsame Aufbürdung von Lasten auf der Seite des Feindes, wie sie der Krieg rücksichtslos zwingend mit sich bringt. Der Pächter ist auf seiner Scholle der Gefahr und der Willkür des Feindes preisgegeben, ohne dass ihm die hinreichenden Mittel der Sicherung zu Gebote stehen. Daher verpflichtet ebenso das Rechtsgefühl als der Patriotismus den Eigentümer, wenn nicht schon der Staat Entschädigungen bewilligt, den Verlust gemeinsam mit jenem zu tragen, zumal ein solcher ihm bei der Selbstbewirtschaftung des Gutes doch zweifellos zugefallen wäre. Was alsdann die kleineren Leistungen (etwa die Spanndienste) anlangt, welche mehr die Zeit des Pächters als dessen Vermögen berühren, so bleiben sie natürlich vom Verpächter unersetzt. Falls dagegen Verwüstung und Plünderung stattfindet, trägt den Schaden der jedesmalige Eigentümer wie der Pächter, so dass die Verluste beiden Kontrahenten zufallen; das ist gewiss billig, insofern hier beide im nämlichen Umfange betroffen werden. Das preussische Landrecht¹⁾ geht nun allerdings so weit, beiden Kontrahenten die Kündigungsbefugnis beim ausbrechenden Kriege einzuräumen, woraus für den Verpächter recht bedenkliche Situationen erwachsen können, während für den Pächter zuviel des Guten gethan ist. Bloss in den allerseltensten Fällen wird der Eigentümer, wenn sonst kein weiterer Anlass vorliegt, das Gut selbst übernehmen wollen. Während der Pächter zwar auf den Gewinn aus dem hineingesteckten Kapital verzichten müsste, würde er dem Verpächter die Pacht unter Bedingungen zurückgewähren, unter denen sie nicht wohl annehmbar sind. Allerdings hegte das Gesetz die Absicht, dem im Kriege minder geschützten Pächter die Möglichkeit einer kontraktlichen Vereinbarung zu gewähren, unter welchen Bedingungen die Gefahren des Krieges von beiden zu tragen wären? Doch ist ebenso hier wie öfter die freie Vereinbarung ein Zwang, weil der Eigentümer des Gutes ganz der Willkür des Pächters ausgesetzt ist; denn soweit er das Pachtstück nicht selbst übernehmen kann, was ihm in den allerwenigsten Fällen möglich sein wird, muss er sich ganz dessen willkürlichen Forderungen fügen. Ihm bleibt im entgegengesetzten Falle absolut keine Aussicht, kurz vor dem Kriege unter den normalen Bedingungen einen anderen Pächter zu finden.

Die Allgemeinen Bedingungen bestimmen nun:

— § 16. Den jährlichen Pachtzins hat der Pächter in vier gleichen Raten pränumerando am 1. Juni, 1. September, 1. Dezember und 1. März für jedes Pachtjahr, und zwar wie alle sonstigen Zahlungen an den Fiskus auf seine Gefahr und Kosten in Reichswährung an die Hauptkasse der verpach-

¹⁾ Teil I, Titel 21, § 553: „Ist im Pachtkontrakte auf den Fall eines während der Pachtjahre entstehenden Krieges nichts verabredet, so soll, wenn dieser Fall eintritt, dem Verpächter sowohl als dem Pächter freistehen, den Kontrakt aufzukündigen.“

tenden königl. Regierung oder an jede andere Kasse zu entrichten, welche von der königl. Regierung bestimmt werden sollte. Im ersten Pachtjahre ist die erste Rate vor der Uebergabe zu berichtigen. Wenn die Pacht an einem früheren Termine, als zu Johannis beginnen sollte, so ist für die Zeit bis Johannis des ersten Pachtjahres kein besonderer Pachtzins zu entrichten. Der Einwand der Kompensation ist ausser dem Falle des § 18 so wenig wie die Retention des Pachtzinses dem Pächter gestattet¹⁾.

Das ausser dem jährlichen Pachtzinse etwa zu zahlende jährliche Jagdpachtgeld ist ebenfalls in vier gleichen Raten pränumerando in denselben Terminen, wie jener Pachtzins, zugleich mit demselben zu entrichten.

— § 19. Unbeachtet der Vorschrift des § 307 Teil I Tit. 21 des Allg. Landrechts, übernimmt der Pächter ohne Anspruch auf Vergütung und Remission alle, auch die ungewöhnlichen Unglücksfälle einschliesslich sowohl der allgemeinen, als der in den §§ 562, 563, 576 und 577²⁾ daselbst besonders erwähnten Kriegsschäden und der Leistungen für Kriegszwecke. Die gesetzlich aus Staatsfonds zu gewährenden Vergütungen für Kriegsleistungen werden hiermit dem Pächter überwiesen.

Von den im Kriege durch feindliche Behörden den Pachtstücken aufgelegten Geldabgaben und in Körnern bestehenden Naturallieferungen wird die Hälfte des mit Ausschluss des Eidesantrages erweislich gewährten Betrages dem Pächter vergütet. Die Vergütung der Körnerlieferungen geschieht nach dem Martini-Durchschnittspreise der nächsten Stadt in demjenigen Pachtjahre, in welchem die Lieferung erfolgt ist.

Auf das Recht, im Falle des Krieges den Vertrag aufzukündigen, wird von den Kontrahenten verzichtet.

Von den vielen Verschiedenheiten der Regelung einer Entschädigung in Kriegszeiten sind die preussischen Grundsätze im Prinzip billig, indem sie zwar eine besondere Vergütung oder Remission versagen, aber dafür die staatlichen Vergütungen dem Pächter überweisen, womit sich doch die Uebernahme des Verlustes im ganzen ausgleichen möchte³⁾. Wenn im Kriege die feind-

¹⁾ Reskript vom 11. Dezember 1862: „Wenn nach der besonderen Beschaffenheit des Wirtschaftsbetriebes einer Domäne während jedes Zeitraumes im Jahre ein verhältnismässiger Ertrag resultiert, z. B. bei einer Molkerei, so wird auch für die Zeit von Trinitatis bis Johannis des ersten Pachtjahres ein ratierlicher Pachtzins zu bedingen sein.“

²⁾ § 307: Ist der Pächter eines Landgutes durch einen solchen § 299 beschriebenen Zufall (höhere Gewalt oder nicht in seiner Person sich ereignender Zufall), zur Ausübung seines Nutzungsrechtes, auf ein und mehrere Jahre, völlig ausser stand gesetzt worden, so kann ihm für diese Zeit kein Pachtzins abgefordert werden. — § 562: Feindliche Brandschatzungen und Kontributionen, insofern letztere nicht ausdrücklich auf die Personen geschlagen sind, treffen in der Regel den Verpächter als Eigentümer. — § 563: Naturallieferungen an den Feind müssen dem Pächter nach dem Anschläge vergütet werden. — § 576: Das auf solchen Führen verlorene oder gänzlich unbrauchbar gewordene Zug-, ingleichen alles von Freunden oder Feinden weggenommene Vieh aber muss dem Pächter so vergütet werden, als wenn dasselbe durch Seuchen oder anderen Unglücksfall verloren gegangen wäre. — § 577: Alles andere, was der Pächter zur Abwendung feindlicher Beschädigungen von dem Gute und dessen Beilasse, nützlich verwendet hat, muss ihm, auch wenn der Zweck dadurch nicht erreicht worden, von dem Verpächter vergütet werden.

³⁾ Anderer Meinung ist Drechsler, a. a. O. S. 212: „In den Allgemeinen preussischen Bedingungen ist die Bestimmung, dass der Pächter die baren Kontributionen, welche auf die Pachtstücke gelegt werden, zur Hälfte zu tragen hat, ebenfalls unbillig; selbst dann, wenn

lichen Behörden den Pachtstücken Geldabgaben und Lieferungen auferlegen, wird man der berechtigten Kritik Blomeyers entschieden beitreten müssen: „Wenn dieserhalb aber die Allgemeinen Bedingungen für Verpachtung der preussischen Domänen, obwohl sie im ganzen das von uns vertretene Prinzip rezipiert haben, im § 19 bei den Lieferungen kurzer Hand den verhältnismässigen Ersatz beim Vieh ausschliessen, so ist das gewiss nicht gerechtfertigt.“ Allein die in „Körnern“ bestehenden Naturallieferungen zu vergüten, ist zu eng; denn die nämlichen Schädigungen werden durch die Wegnahme des Viehes dem Pächter zugefügt, so dass hier ebenfalls das Prinzip der gemeinsamen Tragung zur Hälfte in Kraft treten muss. Selbst das Heu und Stroh wäre hier zu ersetzen, weil es doch ebenso für den Wirtschaftsbetrieb unentbehrlich und wertvoll ist; der Grundsatz der Nichtentgeltung bei der Uebernahme hat mit der Kriegsvergütung nichts gemein. Andernfalls möchte wegen des beträchtlichen Wertes im beweglichen Inventar so mancher Pächter infolge der erlittenen Verluste seine Pacht für die Dauer kaum erhalten können, weil ihn der Schaden, wenn überhaupt, dann in hohem Grade trifft. Zum Glück fehlen uns hier die praktischen Erfahrungen, aber hoffentlich überzeugen sie die preussische Domänenverwaltung nicht, dass die heutigen Normen in der That lückenhaft sind und dass sie notgedrungen, falls einmal die Entgeltung des Schadens in Frage kommt, konsequent auf alle Objekte ausgedehnt werden müssen. Was weiterhin hier den Ausschluss der eidlichen Bekräftigung der Ansprüche seitens des Pächters anlangt, so ist ein solcher überaus gerechtfertigt, weil die Verleitung zu falschen Angaben als eine erklärliche Schwäche leicht die Leistung eines fahrlässigen Meineides neben dem offenbaren Betrug herbeiführen möchte. Deshalb ist besser eine Bestätigung des Schadens durch eine dritte Person vorbehalten, wodurch den falschen Erhebungen wesentlich vorgebeugt ist, sofern nämlich von zwei Personen beide zusammen weit weniger als eine allein der Verleitung ausgesetzt sind. Gewiss wird eine Bescheinigung der gelieferten Objekte oder eine Bestätigung durch Zeugen in allen Fällen, selbst von den feindlichen Behörden, zu beschaffen sein. Dass sich schliesslich der Fiskus nicht zum Kündigungsrecht verstehen kann, bedarf keiner näheren Darlegung, weil schon von vornherein bei dem ausgedehnten Areal die Anzahl der Pächter eine zu hohe ist.

Die ausserpreussischen Staaten haben die Leistung des Pachtzinses wie folgt geregelt. Mecklenburg fordert nach § 25 den Abtrag „in Quartalsraten allemal 14 Tage vor dem Ablauf eines Quartals, bei Vermeidung sofortiger Exekution“. Es ist also hier der rechtlichen Auffassung der Pacht Rechnung getragen. Dagegen verlangt Sachsen nach § 16 die Zahlung im voraus, aber in Anlehnung an die bürgerliche Zeitrechnung am 1. Juli, 1. Oktober, 2. Januar und 1. April. Ebenso ist die Leistung nach § 5 in Braunschweig pränumerando festgesetzt, wobei die einzelnen Termine besonders bestimmt werden. In Anhalt korrespondieren nach § 9 die Normen mit denen von Sachsen; nur hat der Pächter die Rückstände vom Fälligkeitstermin ab mit 5 % jährlich zu verzinsen. Besondere Bedingungen stellt Oldenburg über die Pachtzahlungen in § 63:

der Pächter auch alle Steuern und Abgaben zu zahlen übernommen hat; denn der Pächter muss danach auch einen Teil derjenigen Kontributionen tragen, welche als Abgaben vom Eigentum des Verpächters (Boden und Gebäude) erhoben werden.“

„Wenn nicht in den speziellen Bedingungen etwas anderes festgesetzt ist, sind Pachtgelder alljährlich fällig: a) bei den bedachten Ackergröden zu Lichtmess; b) bei den bewohnten Pachtstücken auf Martini und Maitag jedesmal zur Hälfte, doch ist im letzten Pachtjahre die zweite Hälfte schon am 1. März zu entrichten; c) bei allen übrigen Pachtstücken auf Martini.“ Weiterhin besagt § 65: „Wird eines Jahres Pacht zur Vermeidung einer Bürgschaftsbestellung vom Pächter voraus entrichtet, so muss die Zahlung der ganzen Jahrespacht alljährlich wenigstens einen Monat vor dem Beginn des Kontraktjahres beschafft sein.“

Während auch in diesen Staaten naturgemäss jede Remission ausgeschlossen ist, findet die Kriegsentschädigung eine recht mangelhafte Regelung. Sehr unberechenbar ist in § 27 für Mecklenburg bestimmt: „Wegen Kriegserleidungen bewendet es jedoch bei dem zur Zeit der Erleidung bestehenden Gesetze.“ Sachsen hat in § 19 die preussischen Grundsätze rezipiert und dabei ebenfalls den Mangel behalten, bloss Geld und Kornlieferungen, nicht aber auch die anderen Verluste zu vergüten. Nach § 6, Abs. 8, werden in Braunschweig „für die Einquartierung von Nicht-Reichstruppen“ allein die Entschädigungen bewilligt, welche die Reichskasse überweist; andere Fälle sind gar nicht vorgesehen! Anhalt kennt nach § 10 die Kriegsentschädigung nicht, vergütet aber auch ebenso wenig „ganz ungewöhnliche“ Unglücksfälle; das nämliche gilt für Oldenburg nach § 66.

Die Steuern und Lasten.

In Verbindung mit dem Pachtzinse steht die Leistung der Steuern und etwaiger Lasten. Hier muss zunächst gelten, dass der Pächter für alles das aufzukommen verpflichtet ist, was seine Person, sein Vermögen und nach dem Wesen der Pacht die Erträge aus dem Wirtschaftsbetriebe angeht. Dem gegenüber entrichtet der Verpächter die auf dem Gute als auf dem Grundeigentum ruhenden Prästationen¹⁾. Unbedingt erforderlich ist für den Pächter die genaue Kenntnis der gesamten Leistung, weil er selbige bei seiner Betriebsdisposition den Unkosten zuschlagen muss, wonach sich dann die Höhe des Pachtzinses für ihn bemessen wird. Es muss daher eine ausführliche Ueberweisung der Steuern und etwaigen Lasten seitens des Verpächters im Kontrakte vor der Uebernahme geregelt werden, widrigenfalls sie letzterem (in der Meinung dolosen Verschweigens) zufallen. Die Höhe der Leistungen selbst setzt die Gesetzgebung und die Staatsverwaltung fest, der Normierung des Verpächters ist sie naturgemäss entzogen. Wird im Laufe der Pacht dem Gute eine weitere Verpflichtung aufgelegt, so muss sie unter den nämlichen Grundsätzen dem Pächter oder Verpächter übertragen werden; eine einseitige Aufbürdung auf ersteren ist zweifelsohne unstatthaft, doch wird man vorteilhaft den eventuellen Fall im Vertrage vormerken. Sollte indessen die Summe auf eine übermässige Höhe anwachsen und die Rentabilität der Pacht demgemäss zu beträchtlich geschmälert werden, so gilt es als billige Forderung des Pächters wie als zweckmässige Massnahme des Verpächters im Anbetracht einer leichten Verleitung des ersteren

¹⁾ Eine formell abweichende, jedoch dem Prinzip nach gleiche Anschauung vertritt Drechsler, a. a. O. S. 46—48.

zum Raubbau, dass einen Teil der Verbindlichkeiten der Verpächter selbst übernimmt. Allerdings fällt das Maximum der zu leistenden Abgabenquote ganz dem freiwilligen Ermessen des letzteren anheim. Wird diese zu hoch belassen, so drückt sie selbstverständlich den Pachtzins nieder, bei dessen Berechnung eben der Pächter die Steuern und Abgaben berücksichtigen muss. Es werden so indirekt die Verpflichtungen nach dem Principe der Steuerabwälzung getragen; denn wenn dem Pächter sämtliche Abgaben aufgebürdet sind, wird er einen verhältnismässig niederen Pachtzins entrichten als im umgekehrten Falle, in welchem der Verpächter formell einen höheren Pachtzins erzielt.

Bezüglich der einzelnen Prästationen ist wiederum zu entscheiden, wie weit sie unmittelbar den Wirtschaftsbetrieb des Pächters als solchen berühren; es ist deshalb eine missverstandene Verteilung, wenn die Grundsteuern, die Kirchen-, Pfarr-, Schulen- und Armenabgaben, welche doch aus dem Grundbesitze, ja lediglich aus dem Eigentume entstehen, dem Pächter übertragen werden¹⁾. Wird durch die Belastung speziell der Fruchtertrag betroffen, dann steht allerdings die Zahlung dem Pächter zu, wie auch selbstverständlich seine Person und sein Vermögen besteuert wird. Dasselbe gilt von den persönlichen Leistungen (wie etwa den Fuhren), sofern die Nutzung eben dem jedesmaligen Inhaber beim Wirtschaftsbetriebe zugute kommt, indem die Auferlegung diesen, nicht aber das Eigentum treffen soll, also den Verpächter nicht verpflichtet. Damit wird die Belastung noch keine reine Vermögenssteuer; denn der Pächter tritt hier in den Genuss des Eigentums ein und hat dann die entsprechenden Leistungen zu entrichten, mit denen der Eigentümer nicht in Verbindung steht.

Die Allgemeinen Bedingungen bestimmen nun:

— § 17. A. Von den auf den Pachtstücken ruhenden Lasten und Abgaben trägt der Fiskus nur

1. die ihm rücksichtlich der Kirchen-, Pfarr-, Küsterei- und Schulgebäude obliegenden Bauverpflichtungen,
2. die Staatsgrundsteuern,
3. die Reallasten an festen Geld- und Körnerernten, sowie die beim Pachtabschluss bestehenden in Gelde abzuführenden Roggenernten an Berechtigte, auf welche die Ablösungsgesetze vom 15. April 1857 (Ges.-Samml. S. 363) und vom 27. April 1872 (Ges.-Samml. S. 417) Anwendung finden,

¹⁾ Blomeyer, a. a. O. S. 164: „Alle Abgaben von den Früchten, von ihrer Verarbeitung und Verwertung, hat der Pächter, dem die Früchte und ihr Ertrag zufallen, zu entrichten, ebenso wie unzweifelhaft der Verpächter die Zinsen der Hypothekenschulden zu zahlen hat.“ Wer trägt nun die auf dem Eigentum ruhenden Lasten, was aus diesem doch nicht ersichtlich ist? Unmittelbar fährt nun Bl. fort: „Die Zahlung der Grundsteuer, mag man sich als einen Anhänger der Grundrententheorie bekennen oder sie als Reallast auffassen, solange sie bezahlt wird, muss sie vom Pächter übernommen werden; sie steht im innigsten Zusammenhange mit seinem landwirtschaftlichen Betrieb, sie gehört zu dem allgemeinen Wirtschaftsaufwand und mindert naturgemäss den Reinertrag.“ Das ist entschieden ein Irrtum! Ebenso sollen dann die noch oben angeführten Lasten vom Pächter getragen werden. Aehnlich Drechsler, a. a. O. Bd. II, S. 7, in 2: „Sämtliche auf dem Gute ruhenden Verpflichtungen werden dem Pächter übertragen; die veränderlichen Geldabgaben jedoch nur bis zum Betrage von durchschnittlich jährlich 300 Thlr.“

4. die beim Abschluss des Pachtvertrages regulierten Geld- und bezw. Naturalrenten an die Rentenbank und an früher Servitutberechtigte,
5. die gewöhnlichen und ausserordentlichen baren Jahresbeiträge an alle beim Abschluss des Pachtvertrages bereits konstituierten Deich- und andere Meliorationsverbände; werden die ausserordentlichen Beiträge indes zur Herstellung neuer Anlagen verwendet, so hat der Pächter dieselben zu dem von der königl. Regierung festzusetzenden Zinsfusse, höchstens aber mit 4% jährlich zu verzinsen und die Zinsen nach den für den Pachtzins geltenden Bestimmungen, mit dem 1. Dezember nach Vollendung der Anlage beginnend, abzuführen.

B. Alle übrigen den Pachtstücken obliegenden gewöhnlichen oder aussergewöhnlichen Abgaben und Lasten jeder Art und ohne Ausnahme, namentlich die Landes-, Provinzial-, Kreis-, Korporations-, Sozietäts-, Verbands-, Kommunal-, öffentlichen, gemeinen oder Privatlasten, Abgaben und Prästationen, ohne Unterschied, ob sie, oder die solche ausschreibende Korporation, Genossenschaft, Sozietät u. s. w. vor oder nach dem Abschluss des Pachtvertrages eingeführt, beziehungsweise konstituiert worden, muss der Pächter aus eigenen Mitteln ohne Vergütung tragen. Dahin sind unter anderen auch zu rechnen die Verpflichtungen zur Fürsorge für diejenigen der Armenpflege, sowie des Unterrichts Bedürftigen, welche nach Entscheidung oder Anerkenntnis der königl. Regierung zum Gutsbezirke der verpachteten Domäne gehören, sowie die Obliegenheiten, welche entspringen

- a) in der Provinz Preussen aus der Schulordnung vom 11. Dezember 1845 (Ges.-Samml. für 1846 S. 1) mit Ausschluss der §§ 44—46,
- b) in der Provinz Sachsen aus der Verordnung, betreffend die Beitragspflicht der Grundbesitzer zur Unterhaltung der Kirchen, Pfarren und Schulen vom 11. November 1844 (Ges.-Samml. S. 698) auch in dem Falle, wenn den verpachteten Vorwerken das Patronat zusteht,
- c) in der Provinz Schlesien aus dem Schulreglement vom 18. Mai 1801 mit der Massgabe, dass die Ueberweisung des Brennmaterials dem Fiskus verbleibt.

Dagegen ist die stärkere Belastung des Fiskus auf Grund des § 14, Abs. 3 der Kreisordnung für die östlichen Provinzen vom 13. Dezember 1872 (Ges.-Samml. S. 661), beziehungsweise auf Grund der entsprechenden, für die übrigen Provinzen erlassenen Bestimmungen nicht vom Pächter, sondern vom Fiskus zu tragen. Das Gleiche gilt auch von denjenigen Gemeindeabgaben, welche dem Fiskus auf Grund des Gesetzes vom 27. Juli 1885 (Ges.-Samml. S. 327) zur Last fallen.

Der Pächter muss auf seine Kosten die Quittungen der Empfänger über die gehörige Entrichtung der ihm hiernach obliegenden Lasten und Abgaben alljährlich dem von der königl. Regierung zu bestimmenden Beamten nach dessen Wahl vorlegen und behändigen.

Sollten die in barem Gelde bestehenden Abgaben und Lasten, welche der Pächter nach den Bestimmungen dieses Paragraphen zu tragen hat, in einem Pachtjahre mehr als 10% des für dieses Jahr rechnungsmässig zu zahlenden Pachtzinses (einschliesslich der diesem etwa hinzugetretenen Zinsen von Meliorationskapitalien etc.) ausmachen, so wird ihm der nachweisbar über 10%

gezahlte Mehrbetrag aus der fiskalischen Kasse erstattet. Die persönlichen Abgaben des Pächters kommen hierbei selbstverständlich nicht mit in Anrechnung.

— § 18. Der Pächter ist verpflichtet, auf Anweisung der Regierung die im § 17 unter A genannten Abgaben auf seine Kosten in den Fälligkeitsterminen an die Berechtigten zu entrichten. Die Beträge, von denen die Naturalabgaben, auch wenn sie in Geld abzuführen sind, nur mit den im besonderen Verträge genannten Preisen in Ansatz gebracht werden dürfen, sind auf den Pachtzins abzurechnen.

Im Falle der Ablösung findet der § 6 der Allgemeinen Bedingungen auch auf die hier in Rede stehenden Abgaben Anwendung.

Die Bedingungen der preussischen Domänen stehen nun mit den volkswirtschaftlichen Prinzipien in Missklang, indem die Verteilung der Steuern und Lasten keineswegs in der regelrechten Weise durchgeführt wird und überhaupt nach keinem System erfolgt zu sein scheint. Die in § 17 unter A genannten Abgaben hat der Fiskus jedenfalls aus Zweckmässigkeit übernommen, um wegen der Höhe der Summen den Domänenpächter nicht allzusehr zu belasten, welcher zum höheren Pachtzins eher als zu einer beträchtlichen Steuer geneigt ist. Doch bleibt im wesentlichen die Uebernahme der Lasten gleichgültig, weil die Behörden bei einer vorwiegenden Ueberweisung der Leistungen an den Domänenpächter einen entsprechend geminderten Pachtzins erzielen. Nichtsdestoweniger wäre eine gewisse Abänderung der heutigen Grundsätze am Platze, so dass der Fiskus für alle diejenigen Verbindlichkeiten aufkommt, welche mit der Substanz der Domänen als dem fiskalischen Eigentum in Zusammenhang stehen. Die Belastung des Pächters wird eine ungerechte, falls die Verpflichtung desselben eben nicht vor dem Kontraktsabschlusse, sondern erst während der Pachtdauer aufgelegt wird und nun der Fiskus diejenigen neuen Lasten, deren parallelen er nach § 17 A trägt, vor der Hand noch nicht übernimmt. Mit einer anderweiten Verpachtung desselben Vorwerkes werden dann auch diese übernommen, so dass sich also der Fiskus vom Beginn der Auferlegung derselben bis zur Rückgewähr der Pacht von der ihm zufallenden Leistung befreit.

In den Kontrakten der ausserpreussischen Staaten bestimmt Mecklenburg im § 28, dass alle Steuern, Abgaben und Leistungen, „überhaupt alle aus dem öffentlichen Rechte der Gegenwart und Zukunft fliessenden, das Grundstück ergreifenden Verbindlichkeiten“ ausschliesslich vom Pächter getragen werden! Diese Vorschrift erleidet jedoch nach § 29 folgende Ausnahmen: 1. der Fiskus trägt die ordentliche Hufensteuer, die Prinzessinsteuer, „sowie alle sonstigen allgemeinen Grundsteuern und -lasten, welche nach Ermessen Unserer Kammer den vorstehenden gleichzuachten sind“; 2. alsdann übernimmt er die Beiträge zu den Baukosten bei geistlichen Bauten, wie 3. die Herstellung etlicher öffentlicher Kulturanlagen, und 4. einen Teil der Lasten, welche dem Pächter aus dem Feuerlöschwesen entstehen. In Sachsen werden nach § 17 mit alleiniger Ausnahme von wirklichen Grundsteuern sämtliche Prästationen dem Pächter überwiesen. Der § 6, Abs. 5, bestimmt für Braunschweig, dass die Grundsteuern und zu leistenden Lieferungen die Kammer trägt, „jedoch hat auf Verlangen derselben der Pächter die Lieferungen für deren Rechnung und gegen Be-

zahlung der marktgängigen Preise zu leisten“. Weiterhin hat nach Absatz 6 der Pächter „alle direkten und indirekten Steuern, welche auf seine Person, seine Familie, seine Hausgenossen und sein Dienstpersonal, auf sein Vermögen, die von ihm betriebenen Gewerbe, erzielten Früchte und Produkte, imgleichen die Inventariengegenstände gelegt werden, aus seinen Mitteln zu bezahlen“. Absatz 7: „Die Kommunalabgaben, Wegebaukosten und Parochialabgaben fallen, soweit sie auf den Grundbesitz repartiert werden, der herzogl. Kammer, und soweit sie auf die Person oder das Einkommen des Pächters oder bezüglich der Wegebaulast auf die ihm verpachteten gewerblichen Etablissements repartiert werden, letzterem zur Last. Die Fuhren, und im Falle ihres Verdungenseins die Fuhrlöhne, stehen natürlich ohne jede Vergütung dem Pächter zu, erstere dürfen aber nicht während der Saat- und Erntezeit verlangt werden. In Anhalt sind nach § 12 alle Steuern und Lasten ganz ausnahmslos vom Pächter zu entrichten. Andere Bestimmungen gelten für Oldenburg, wo nach § 59 der Fiskus alle baren Geldabgaben trägt, während der Pächter sämtliche Dienste und Naturalprästationen leistet. Dem § 6 zufolge muss sich der Pächter alle übrigen „Belästigungen“ gefallen lassen, wenn in den speziellen Bedingungen nicht eine Entschädigung vorgesehen ist. Die Vertilgung der Feldmäuse hat der Pächter nach § 60 a ohne Ersatzanspruch für die Arbeiten und Kosten zu übernehmen. § 61 ordnet an, dass der Pächter, falls ihm die Leistungspflicht zweifelhaft erscheint, die Bestätigung der Rechtsverbindlichkeit beim Amte nachsuchen kann und die Leistung „nur unter Verwahrung der Rechte des Verpächters“ vollzieht.

Die Kautiön.

Die beachtenswerteste Frage des Pachtvertrages ist die Hinterlegung einer Kautiön¹⁾ seitens des Pächters zur Sicherstellung des Verpächters, falls ersterer den Bedingungen des Kontraktes zuwiderhandelt oder das Gut sonstwie schädigt. Es ist hier unabwendbar, dass der solide Pächter für die etwaigen Vergehen gewissenloser Berufsgenossen in Mitleidenschaft gezogen wird.

Die eingehendste Erörterung für das Bedürfnis der Kautiön gibt Blomeyer: Der Verpächter muss eine Sicherstellung erhalten, an welche er sich im Falle seines bedrohten Interesses halten kann. Bei der Geltendmachung eines Anspruches ist der Pächter bevorzugt, weil er sich aus dem Pachtobjekte selbst sein Recht verschaffen kann; er hat eben ein Pfand in Händen. Der Verpächter dagegen kann seine Ansprüche durch nichts erzwingen (?), während

¹⁾ A d. W a g n e r, a. a. O. S. 550, billigt die Kautiön und hält nur eine zu hohe Quote für unzweckmässig und unbillig. B l o m e y e r, a. a. O. S. 214 ff., tritt besonders für sie ein und plaidiert auf Grund des modernen Verkehrs für die Hinterlegung derselben in Wertpapieren. Die nämliche Meinung teilt D r e c h s l e r, a. a. O. S. 272 ff. und R o s c h e r, System der Finanzwissenschaft, S. 54, Anm. 9. Anders dagegen G. K r a f f t, a. a. O. S. 165: „Als Kautiön für die Erfüllung aller Vertragsbedingungen haften das Inventar, welches als Eigentum des Pächters in das Pachtobjekt gebracht wird, und die stehenden und eingebrachten Früchte, welche daher gegen Hagel und Feuerschaden zu versichern sind. Ausserdem kann sich der Verpächter das Recht vorbehalten, in der Folge, wenn der Pächter eine Vertragsbedingung nicht einhält, eine Kautiön im Betrage des halben oder ganzen Pachtschillings zu fordern“ und die Sequestration zu führen. Die Nachträglichkeit der Kautiön führt wohl kaum zum Resultat?!

gerade ihm eine solche Befugnis zustehen sollte. Das gesetzliche Recht, bei einer gröblichen Verletzung seiner Pflichten den Pächter schon vor der Beendigung der Kontraktszeit davon zu jagen, ersetzt den Schaden absolut nicht, daher muss ihm unbedingt das Pfandrecht und vor allem die Kautions zustehen. Zur letzteren eignet sich nun am besten das bare Geld, insofern es seinem Werte nach den geringsten Schwankungen ausgesetzt ist; auch ist bei sonstigen Objekten der Sicherstellung, welche erst verkauft werden müssen, stets noch eine Berechnung über den Erlös mit dem Pächter erforderlich, was wieder besondere Schwierigkeiten bieten möchte. Gegen die Veräusserung steht dem Pächter keine Einwandsbefugnis zu¹⁾, weshalb zur Sicherstellung schliesslich alles, was von „entsprechender Dauer“ für die ganze Pachtperiode ist, zulässig sein muss. Nach der Sitte gilt es für angemessen, als Sicherstellung die jährliche Pachtsumme genügen zu lassen²⁾.

Diese Befürwortung verlangt jedoch eine Kritik: Neben der Intelligenz des Pächters ist vor allem dessen Betriebskapital das unentbehrlichste Mittel, die Wirtschaftsprojekte durchzuführen. Es wird also das Barvermögen, über welches der Pächter zur Benutzung des Pachtobjektes verfügt, den Wirtschaftsbetrieb im höchsten Grade beeinflussen. Je mehr Geldmittel dem Pächter zu Gebote stehen, desto vorteilhafter kann er naturgemäss wirtschaften. Die Kosten der Uebernahme, die Beschaffung des Inventars und die Zahlung der ersten Pachtrate haben eine beträchtliche Quote vom Vermögen des Pächters verzehrt, so dass nur der Rest desselben als Betriebskapital bleibt. Von diesem muss aber zur Sicherstellung des Verpächters eine weitere Summe für den eventuellen Fall der Unsicherheit oder für die etwaige Weigerung kontraktlich bedungener Verpflichtungen auch noch entrichtet werden. Das Verlangen dieser Kautions lag freilich in der Natur der Sache, solange der Eigentümer des Landgutes thatsächlich nicht andere Wege finden konnte, seine rechtmässigen Forderungen erfolgreich geltend zu machen. Seitdem aber der Pächter das Inventar selbst stellt und der Gewinn aus dem Fruchtertrage durch die Versicherung der Saaten weniger gefährdet ist, bietet sich dem Verpächter ein weit geeigneteres Objekt der Sicherheit in der Zwangsvollstreckung, sofern diese auch nicht die Initiative verfolgt, das Betriebskapital des gewissenhaften Pächters zu schmälern, also dessen wirtschaftlich fördernde Thätigkeit indirekt durch Entziehung von produktiven Barmitteln zu hemmen. Der Eigentümer sollte sich demnach kontraktlich das Recht ausbedingen, durch Pfändung eine Schadloshaltung zu erlangen³⁾. Statt der Kautions wäre demnach die Bestimmung zweckmässiger,

¹⁾ Preussisches Landrecht, Teil I, Titel 14, § 195: „Derjenige, welchem eine gesetzliche Kautions bestellt worden, kann sich daran, sobald der Fall eintritt, gegen den er dadurch gedeckt werden sollte, wegen alles dabei durch den Kautionsverpflichteten verursachten Schadens halten.“

²⁾ A d. W a g n e r, a. a. O. S. 550 bemerkt: „Von dem Grundsatz hoher Kautions kommt man indessen mit Recht ab, da sonst das Betriebskapital des Pächters zum Nachteil der Bewirtschaftung (und deshalb vielfach auch des Eigentümers) zu sehr verringert wird.“

³⁾ O e l r i c h s, a. a. O. S. 65, Anm.: „Nach den Bestimmungen der neuen Zivilprozessordnung ist das Pfandrecht des Verpächters an dem Inventarium und den Vorräten des Pächters zwar nicht aufgehoben, es kann aber nur im Wege der Klage geltend gemacht werden, sobald das Inventarium und die Vorräte auf Antrag eines anderen Gläubigers bereits mit Beschlag belegt sind, und kann dann nur die vorzugsweise Befriedigung aus dem Erlöse

dass der Pächter stets das Inventar in der Höhe eines fixierten Wertes halte und ihm selbiges bei der Uebernahme zum überwiegenden Teile als Eigentum gehören solle. Wird etwa zur Bezahlung von Bauten oder Meliorationen oder von ausgedehnten Beschädigungen die Kautio n eingezogen, so wird diese wegen ihrer geringen Höhe die Unkosten des Eigentümers keineswegs immer decken. Der Pächter, welcher die heute übliche Sicherstellung mit der überschüssenden Summe nach erfolgter Einziehung nicht ersetzen kann oder mag, wird dann doch noch auf andere Weise belangt werden müssen. Entschieden wird sich der Verpächter genötigt sehen, die Sequestration einzuleiten oder den Kontrakt sofort aufzuheben. So laufen schliesslich beide Resultate zusammen; nur wird durch die Frist der Wiedererstattung der Kautio n der Termin des Einschreitens gegen den unsoliden Pächter hinausgeschoben. Ueberhaupt kann die Kautio n bloss dann wirksam sein, wenn sie in beträchtlicher Höhe beansprucht wird, was aber noch mehr gegen alle Prinzipien der Zweckmässigkeit verstösst. Demgemäss verfehlt also heute die Hinterlegung einer Sicherungssumme oft ihren Zweck¹⁾. Historisch betrachtet war sie freilich geboten, solange dem Pächter das Wirtschaftsinventar als eisern überwiesen wurde und dieser in der Regel bloss geringwertige Pfandobjekte in den Händen hatte. Damals konnte sich eben der Verpächter bloss an die Kautio n halten. In der jüngsten Zeit haben sich jedoch die Verhältnisse umgestaltet; das Motiv, welches gewiss die Kautio n mit Fug und Recht befürwortete, kommt bei der Landgüterverpachtung gar nicht mehr in Frage, sondern hat sich der üblichen Sitte gemäss weiter geschleppt, obschon das wahre Bedürfnis erloschen ist. Die Remission des Pachtzinses hat die Neuzeit durchweg verworfen, und so wird konsequent die Kautio n dem gleichen Schicksal anheimfallen.

Die Einziehung der bisherigen Kautio n lässt ein gewissenhafter Pächter doch nie erfolgen. Ein solcher leistet den Pachtzins oder eine Zahlungsverpflichtung dem Verpächter stets am fixierten Termin, wenn er nicht unter besonderen Motivierungen um einen Aufschub, welchen gewiss besondere Verhältnisse 'mal befürworten können, vor der Fälligkeit der Zahlung einkommt. Einen solchen kann auch der Eigentümer ohne die geringste Gefahr bewilligen. Lässt jedoch der Pächter den Termin stillschweigend oder unter Angabe ungenügender Entschuldigungsgründe vorübergehen, so wird der Verpächter entschieden vermuten müssen, dass dessen wirtschaftliche Lage eine prekäre sei. Die Zahlung unterbleibt lediglich, weil eben dem Pächter die Barmittel oder ein geeigneter Kredit, welchen er gewiss zu suchen sich bemüht hat, um dem Eigentümer seine Blösse zu verhüllen, fehlen. Unter diesen Umständen wird aber die Bewirtschaftung des Landgutes keine rationelle mehr bleiben können; denn höchstens mag sich der Pächter bis zum Ablauf seines Kontraktes „halten“. Dabei wird zweifellos der Kulturzustand der Pachtstücke rückwärts gehen, und

verlangt werden. Nur wenn der Verpächter sich selbst in den Besitz der Illaten des Pächters setzt, ist die Abpfändung derselben im Interesse anderer Gläubiger ausgeschlossen, da die Zwangsvollstreckung immer nur in diejenigen Gegenstände, die sich in dem Gewahrsam des Schuldners, nicht aber in diejenigen, die sich in dem Gewahrsam eines dritten befinden, erfolgen kann. Diese Besitznahme der Illaten des Pächters kann aber nur durch Einleitung der Sequestration, nicht der blossen Observation erfolgen.“

¹⁾ Das wird von der Praxis allgemein anerkannt und u. a. durch das weiter unten citierte preussische Reskript vom 8. März 1880 bestätigt.

es wird deshalb ratsam sein, dass sich der Eigentümer seines Pächters bei Zeiten zu entledigen sucht, da er nunmehr für den Wirtschaftsbetrieb zu fürchten hat. Soweit dann seitens des Pächters ausstehende Zahlungsverpflichtungen nicht getilgt werden, wird der Verpächter sofort die Sequestration des Gutes einleiten, um sich aus den Objekten des Pächters bezahlt zu machen. Allein im Kontrakt ist statt der Kautionsleistung zu verlangen, dass der Eigentümer nicht allein seine Forderungen, sondern auch die ungefähren Kosten einer nunmehrigen Neuverpachtung decken darf, um durch den Bankrott des Pächters nicht geschädigt zu werden. So kann sich also der Verpächter auch ohne Kautionsleistung gewiss gegen die Manipulationen eines gewissenlosen Pächters schützen; nur muss er bei Zeiten die Sequestration beantragen.

Die Allgemeinen Bedingungen fordern der Sitte gemäss die Kautionsleistung:

§ 28. Der Pächter hat binnen 3 Wochen nach Vollziehung des Vertrages zur Sicherheit für die rechtzeitige Uebernahme der Pachtstücke und für Erfüllung aller seiner Verbindlichkeiten, sowie wegen der etwa von ihm zu vertretenden Schäden, Strafen, Kosten und Verzugszinsen eine Kautionsleistung zu dem im besonderen Vertrage bestimmten Betrage durch Verpfändung inländischer Pfand- und Rentenbriefe oder solcher auf den Inhaber lautenden Schuldverschreibungen, welche vom Deutschen Reiche oder vom Preussischen Staate entweder ausgestellt oder hinsichtlich ihrer Verzinsung garantiert sind, nach dem Nennwerte zu bestellen. Die Kautionsleistung bleibt bis dahin verhaftet, dass die Verbindlichkeiten des Pächters nach vollendeter Pachtrückgewähr von der königl. Regierung als erfüllt anerkannt sein werden. Die Zinsscheine mit Ausschluss der Talons, bezw. der Anweisungen zur Verabfolgung neuer Zinsscheine werden dem Pächter für einen von der königl. Regierung zu bestimmenden Zeitraum von längstens 4 Jahren belassen, bezw. nach Ablauf dieses Zeitraumes oder nach Ausreichung neuer Zinsscheine verabfolgt.

Die königl. Regierung kann jederzeit die Kautionsleistung zur Deckung unerfüllter Verbindlichkeiten des Pächters in der Art verwenden, dass sie auf Höhe des von ihr festgesetzten Geldbetrages jener Verbindlichkeiten die Kautionsleistung, und zwar ohne Zinsscheine, wenn solche vom Pächter der Aufforderung ungeachtet nicht eingereicht werden, durch aussergerichtliche Veräusserung an einer inländischen Börse einzieht. Insbesondere steht der königl. Regierung frei, wenn der Pächter die Erfüllung einer der in den §§ 12—14 gedachten Obliegenheiten verweigert oder verzögert, die nach einem für letzteren unbedingt verbindlichen Gutachten eines Baubeamten erforderliche bauliche Ausführung bewirken zu lassen und die Kosten aus der Kautionsleistung zu decken.

Der Pächter hat die Kautionsleistung, wenn sie ganz oder zum Teil während der Pachtzeit eingezogen worden, bis zur vorigen Höhe zu ergänzen¹⁾.

¹⁾ Reskript vom 11. Dezember 1862: „Es kommen Fälle vor, in denen Pächter solchen Obliegenheiten ganz oder teilweise nicht genügen, zu deren Erfüllung sie seitens der Regierung im Wege fiskalischer Exekution nicht angehalten werden können. Es ist daher die Befugnis gewahrt, ohne zuvorige gerichtliche Weiterungen die pünktliche Erfüllung auch solcher Obliegenheiten zu sichern, falls sie der Pächter verzögert oder verweigert. Die Regierung hat alsdann die fragliche Verpflichtung und deren Geldbetrag, wenn beides nicht bereits durch Anerkenntnis des Pächters feststeht und bezw. der Geldbetrag vor anderweiter Ausführung

Zur Kritik sei hervorgehoben, dass bereits ein Reskript vom 8. März 1880¹⁾ die Regierungen anwies, „wenn sonst die Bedingungen zur Einleitung der Sequestration vorliegen und Pfändungen von Inventariestücken oder Vorräten einer Domäne für Privatgläubiger des Pächters erfolgen, oder auch nur mit Wahrscheinlichkeit zu erwarten sind, stets unverzüglich die Sequestration einzuleiten“. Damit wird doch die Kautions als nicht mehr ausreichendes Sicherheitsmittel des Fiskus hingestellt, so dass er jetzt trotz derselben noch weitere Massnahmen ergreifen muss, um sich völlig zu befriedigen. Wenn es auch zugegeben keineswegs zwecklos ist, so bleibt es immerhin vom Standpunkt der Volkswirtschaft aus billiger, die unzureichende Kautions nicht mehr zu beanspruchen. Diesem Fortschritte möchte der Fiskus zuerst die Wege bahnen! Er sollte statt der bisherigen Sicherstellung bei der Uebergabe verlangen, dass das Inventar des Pächters an Vieh diesem ganz und an Geräten wenigstens zur Hälfte ohne fremde Anspruchsrechte gehört. Hat dann der Pächter noch das geforderte Betriebskapital, so wird er ohne Mühe wirtschaften können, und der Fiskus braucht nicht zu besorgen, eventuelle Verluste zu erfahren, sobald er zur rechten Zeit die Sequestration einleitet. Bei den Revisionen muss sich doch herausstellen, ob man es mit einem gewissenhaften Pächter zu thun hat oder mit einem solchen, der eine scharfe Kontrolle angeraten sein lässt. So liesse es sich hier gewiss erreichen, dass für die Vergehen einer einzelnen Person nicht immer die Gesamtheit in Mitleidenschaft gezogen wird. Dagegen liessen sich die besonderen Zwecke der Kautions mehr ausserhalb der kontraktlichen Verbindlichkeiten (für die rechtzeitige Uebernahme der Pachtung durch den Bewerber wie für die Leistungen des abziehenden Pächters an den Fiskus) derartig erreichen, dass zunächst im ersten Falle eine Pachtrate im voraus schon bei der Lizitation entrichtet wird. Infolge des Verzichtes verfällt sie naturgemäss, weil sie eben nicht lediglich als vorausbezahlter Pachtzins, sondern hauptsächlich als Kautions zur Uebernahmeverpflichtung gilt. In betreff des anderen Falles wäre nun die wünschenswerte, gesteigerte Beteiligung der Behörden bei der Uebernahme und Rückgewähr der Pachtung in diesem Punkte besonders notwendig. Hierbei nimmt der Fiskus vom neu antretenden Domänenpächter die für seinen Vorgänger berechnete Zahlung, wie sie sich aus den Beziehungen beider wegen verschiedener Vergleichstitel ergibt, in Gewahrsam und hält diese so lange zurück, als der bisherige Pächter seine Schuld den Behörden abgetragen hat. Wird jedoch ein etwaiges Minus erwartet, dann haftet noch das Inventar des bisherigen Pächters, welches gemäss eines kontraktlichen Passus zur Sicherstellung des Fiskus beschlagnahmt bleibt, so dass selbiges von einem bestimmten Termin von der Rückgewähr ab nur mit der Genehmigung der Regierung an dritte veräussert werden darf. Der Fiskus macht sich aus

der Leistung sich genau ermitteln lässt, in der für jeden Fall geeignetsten Art, ohne unnötige Weiterungen, mit des Pächters Zuziehung festzustellen. Letztere kann auf sich beruhen, sobald der Pächter sich ihr entzieht. Dieser ist von der Feststellung mit der Aufforderung zu benachrichtigen, binnen angemessener Frist der Obliegenheit zu genügen resp. deren Geldbetrag zur fiskalischen Kasse zu zahlen, widrigenfalls die Erfüllung von der Regierung anderweit unter Einziehung der Kautions herbeigeführt werden würde. — Die Höhe der Kautions ist der Regel nach auf den dritten Teil des Pachtgelderminimums in einer durch 100 teilbaren Summe festzusetzen.“

¹⁾ Oelrichs, a. a. O. S. 65.

dem Kaufpreise sofort bezahlt. Demnach ist für diese beiden Fragen eine derartige Kautio entschieden zu behalten, wie sie als Sicherungsmittel keineswegs dem Prinzip nach zu verwerfen ist; nur muss sie dem Fortschritt der Zeit angemessen Rechnung tragen und vornehmlich das Betriebskapital eines Unternehmers ungeschmälert lassen, wenn nicht gerade zwingende Gründe dagegen sprechen.

Ebensowenig haben die ausserpreussischen Kontrakte die Kautio durch zweckmässigere Massnahmen ersetzt. Ueberaus unbillig bestimmt Mecklenburg im § 5, dass bei der Uebergabe der Pächter im Betrage einjähriger Pacht einen Vorschuss zu leisten hat, welcher „zinslos“ bis zum Ablauf des Vertrages stehen bleibt. § 23 ordnet für Sachsen und § 28 für Anhalt unter gleichen Grundsätzen wie Preussen die Kautio in der Höhe von dreiviertel der Jahrespacht an. In Braunschweig haften dem § 18 zufolge sämtliche Güter des Pächters für die Erfüllung der Obliegenheiten aus dem Vertrage. Die dortige Kammer ist gleich einem Faustpfandgläubiger befugt, das vorhandene Inventar und die gewonnenen Früchte zurückzuhalten, doch hat der Pächter ausserdem eine Sicherstellung im Betrage des einjährigen Pachtgeldes entweder „durch in hiesigen Landen belegene Grundstücke“ oder durch Wertpapiere zu bestellen. Besondere, scharfe Bedingungen fordert Oldenburg in den §§ 67–74 für die Sicherstellung der Pachtgelder. Zunächst verpflichtet sich jeder Pächter auf Verlangen der Behörden, seinen gesamten Grundbesitz bis zum doppelten Betrage der Jahrespacht zur Hypothek zu stellen und auf eigene Kosten in das Hypotheken- resp. Grundbuch eintragen zu lassen. Mehrere Pächter haften hier solidarisch ohne Einrede der Teilung. Weiterhin ist jeder Pächter schuldig, „wenn es von ihm verlangt wird, einen oder zwei dem Amt genügende, im Herzogtum Oldenburg wohnhafte Bürgen zu stellen“, welche durch ihre Mitunterschrift des Pachtvertrages für die daraus hervorgehenden Verpflichtungen die solidarische Haft zu übernehmen, „unter Entsagung aller Einreden, insbesondere der Kompensation, der Vorausklage, der Teilung, sowie der Einrede, dass gegen den Hauptschuldner nicht rechtzeitig verfahren worden, ihm eine Frist erteilt, eine Afterverpachtung gestattet, oder gegen ihn nicht die gehörige Vorsicht angewandt sei“. Ueberdies stellen diese Bürgen ihren Grundbesitz geradeso wie der Pächter zur Hypothek. Durch die Vorausleistung der jährlichen Pacht einen Monat vor dem Beginn des Kontraktjahres kann sich jedoch der Pächter von dieser Bürgschaftsstellung befreien, falls er seinen Entschluss im Verpachtungstermin erklärt und die Ausführung desselben sicherstellt. Praktisch läuft es hier ebenfalls auf eine Kautio hinaus; denn die Bürgschaft, wenn sie dem oldenburgischen Fiskus genügen soll, stellt Forderungen, welche nur in vereinzelter Fällen durchführbar sind. — So verschieden auch in den einzelnen Staaten die Kautio normiert ist, es wird doch keiner von ihnen den modernen Forderungen gerecht.

Die wirtschaftliche Benutzung der Pachtstücke.

Dem Pächter wird mit der Pacht die wirtschaftliche Nutzung des Landgutes überwiesen; ihm fällt der Genuss aller bisher genutzten Grundstücke und Rechte zu, soweit sie einen Geldertrag zu bieten im stande sind. Die Pacht

umfasst also alles, was der Eigentümer nicht ausdrücklich im Vertrage für den eigenen Gebrauch vorbehalten hat. Dabei ist von vornherein die Beschränkung aufgelegt, dass bei der Nutzung durch den Wirtschaftsbetrieb die Substanz des Gutes keine Veränderung erfährt, dass nach Möglichkeit eine vorteilhafte Verbesserung der Pachtstücke infolge einer rationellen Bewirtschaftung von selbst erfolgt und vor allem durch eigennützige Ausbeute jede Verschlechterung sorgsam vermieden wird¹⁾. Mit einem Worte: um dem Pächter die angemessene, solide Benutzung der Pachtstücke und der auf eigene Kosten hergestellten Meliorationen zu ermöglichen, räumt der Eigentümer die längere Dauer des Kontraktes ein und erzielt, dass sich nun die Interessen beider Kontrahenten in einer sorgsamen, jeden Raubbau verhütenden Wirtschaftsleitung decken. „Es muss ein sehr unverständiger Pächter sein, welcher glaubt, dass er seine Pachtperiode dazu benutzen könne und in seinem Interesse dazu benutzen müsse, den Rahm von dem Gute abzuschöpfen und es mit gefülltem Säckel nach Ablauf der Pachtjahre zu verlassen. Wenn das Geben mit dem Nehmen nicht Hand in Hand geht, kommen die Rückschläge gar bald, und der Pächter wird sich sicherlich am schlechtesten dabei stehen. Finden wir nicht überall die Pachtgüter, deren Pächter in ihren finanziellen Verhältnissen vorankommen, im besten Stande, in bester Kultur²⁾?“ Stillstand führt überall zum Rückschritt, und so ist schon um dieserhalb der Pächter genötigt, mit dem Fortschreiten der landwirtschaftlichen Kultur gleichen Schritt zu halten und damit eine allmähliche Aufbesserung des Gutes vor sich zu bringen. Allzuvielen Vorschriften im Pachtvertrage zu normieren, hat man in neuerer Zeit ziemlich aufgegeben und sich auf das notwendige Mass beschränkt, weil sie einmal die wirtschaftliche Freiheit des Pächters einengten und weiterhin den gewünschten Erfolg doch nicht zu erzielen vermochten³⁾.

Da der Pächter innerhalb seines Betriebes heute möglichst frei schaltet, so wird er manche Massnahme zur Verbesserung des Gutes treffen, welche jedoch dauernd auf die Substanz der Pachtstücke nicht einwirkt, sondern bloss ihm allein zu gute kommt. In solchen Fällen darf er billig vom Eigentümer keinen Ersatz der Unkosten verlangen, weil dieser solche doch nur dann zu entgelten braucht, wenn ihm thatsächlich aus der Melioration für die Zukunft bei anderweitigen Verpachtungen eine Steigerung des Pachtzinses erwächst. Deshalb wird es dem Pächter in der Regel freigestellt, Einrichtungen auf dem Gute, soweit er sie eigenmächtig hergestellt hat und sie nicht etwa mit der Substanz verwachsen sind, vor der Rückgewähr zu beseitigen. Waren besondere Kosten damit verbunden, so hat er sich privatim über die Entschädigungssumme mit seinem Nachfolger zu einigen. Oft auch übernimmt sie später gegen den Anschlag des realen Wertes der Verpächter, nachdem er die Bewährung der Anlage, welche er für nutzlos hielt, in ihrer Nutzbarkeit erkannt

¹⁾ Preussisches Landrecht, Teil I, Titel 2, § 110: „Nutzungen heissen die Vorteile, welche eine Sache ihrem Inhaber, unbeschadet ihrer Substanz, gewähren kann.“

²⁾ Blomeyer, a. a. O. S. 171.

³⁾ Schon in einem Pachtvertrage von 1788 heisst es: „Herr Pächter hat alles dasjenige zu thun und zu errichten, was zu dienlicher Aufnahme und Besserung des Gutes nur irgend erreichen kann, und weshalb von seiten des Herrn Verpächters in ihn, den Herrn Pächter, ein gutes Vertrauen gesetzt wird.“

hat. Es ist nun weder theoretisch noch praktisch möglich, diejenigen Verbesserungen zu bestimmen, welche der Eigentümer allein oder zusammen mit dem Pächter herzurichten hat, so dass heute allgemein der Satz gilt: alle Verbesserungen, welche der Pächter nicht ausdrücklich mit dem Verpächter schriftlich an den Kosten zu tragen vereinbart, besorgt er aus eigenen Mitteln. Wenn schon mit diesem Prinzip die Schattenseite entsteht, dass so manche überaus wichtige Melioration vom Gute fern gehalten bleibt, so ist es dennoch unbedingt nötig, da sonst der Eigentümer die unsinnigsten Projekte seines Pächters mitzubezahlen hätte. Ebenso hat der Grundsatz für die Beschädigungen zu gelten, welche die Pachtstücke erfahren. Wo man ein Recht hingibt, da fordert man eine Pflicht wieder, so dass der Pächter, welcher die Nutzungen aus dem Gute zieht, einmal die entstandenen Beschädigungen wieder ausbessert und weiterhin solche auch abzuwenden sucht. Im Pachtzins wird nämlich, wenn er auch immer aus dem Reinertrage der Bewirtschaftung resultiert, doch nie die volle Benutzung entgolten, denn nur dann könnte aus der Entgegennahme des Pachtgeldes eine Verpflichtung des Eigentümers zur Wiederherstellung beschädigter Pachtstücke herzuleiten sein. Ueberdies liegt im Wesen der Pacht die Erhaltung der Substanz und damit von selbst die Verbesserung jedes mangelhaften Zustandes, welcher vor der Uebnahme dem Gute nicht anhaftete, sondern im Laufe des Betriebes entstand. Deshalb hat der Pächter etwaige Versandungen, Verschlammungen, Absetzung von Kies oder Steinen u. dgl., Abschwemmungen der Ackerkrume und Einrisse auf den Pachtstücken, sobald sich ihm die Gelegenheit zur Abstellung des Schadens darbietet, auf eigene Kosten in Ordnung zu bringen. Wird indessen die versandete Fläche völlig ertraglos, so muss sie aus der Pacht herausgenommen werden und ein entsprechender Abzug vom Pachtzinse eintreten, welcher pro parte ohne besondere Entschädigung im Hinblick auf den Zufall berechnet wird; die Benutzung wird hier dauernd entzogen, während sie bei anderen zufälligen Unglücksfällen immer nur vorübergehend statthat und dort lediglich einen momentanen Kapitalverlust bringt. Weiterhin muss der Pächter darauf bedacht sein, dass die dem Pachtgute zukommenden Gerechtsame erhalten bleiben, von ihnen nichts abgezogen oder zum Nachteil etwas unternommen werde. Diesbezüglich hat er sich wegen etwaiger Verkürzungen der Leistung umgehend mit dem Verpächter in Verbindung zu setzen, widrigenfalls er seine Nachlässigkeit mit einem entsprechenden Schadenersatz zu büssen hat. Alsdann bleibt eine wesentliche Verbindlichkeit des Pächters, für die genaue Erhaltung der Grenzen zu sorgen, welche im Laufe der Zeit durch eine sorglosere Beackerung so leicht verschoben werden. Durch ein unvorsichtiges Ueberpflügen entstehen dann Misslichkeiten, welche nach jeder Hinsicht mehr den Eigentümer als ihn berühren und gerade diesem die Ungelegenheiten aufdrängen.

Soweit in der Pacht stets nur der Fruchtgenuss des Landgutes, also dessen Nutzung liegt, darf der Pächter alle die wirtschaftlichen Vorteile ziehen, welche das Gut von selbst abwirft, ohne eben in seiner Substanz beeinträchtigt zu werden. Würde er in letztere eingreifen, so müsste die Benutzung teilweise vereitelt werden, weil sie doch gerade aus der Substanz entsteht. Vorwiegend werden daher von einem beschränkten Gebrauche die unter dem Erdboden ruhenden Fossilien und Mineralien betroffen, deren teilweise Nutzung nicht ver-

weigert werden darf, sowie der Gebrauch zunächst zwar den eigenen Vorteil, aber in zweiter Linie doch der Substanz des Pachtobjektes zum Vorteil gereicht. Thon, Kalk, Ziegelerde, Torf und Kohlen mögen deshalb in beliebiger Menge zur Düngung verwendet werden. Damit ist bei weitem noch keine Bestandesverschlechterung, sondern das gerade Gegenteil zu erwarten, insofern durch die Melioration des Ackers lediglich eine gewisse Umformung der bezüglichen Materialien vor sich geht¹⁾, ohne die Substanz des Ganzen in ihrem Werte anzugreifen oder zu verringern. Die Befürchtung einer zu weit gehenden Ausbeute der Mineralien ist nicht zu hegen, weil die Nutzung derselben zur Düngung in sich selbst ihre Grenze findet. Ein Uebermass der Verwendung würde nämlich durch einen höheren Ertrag des Bodens nicht gelohnt werden und wird deshalb der vergeudeten Unkosten wegen von selbst unterbleiben. Anders verhält es sich mit der Ausbeutung selbiger Stoffe durch Bergwerksanlagen, Thonwarenfabriken, Torfmachereien, Ziegeleien u. dgl., weil alsdann eine Entfernung verschieden von der der Früchte vom Gute erfolgt und aus der Pacht mehr ein Kaufgeschäft wird. Allerdings kann eine derartige Befugnis im Vertrage dem Pächter überlassen werden, wie es in der Regel geschieht; es wird dann dementsprechend ein erhöhter Pachtzins gefordert, welcher den Verkauf durchschnittlich berechnet. Von vornherein ist jedoch niemals die Berechtigung zum Verkauf vorhanden. Ebenso ist es völlig belanglos, ob die Fabrikation für den eigenen Bedarf²⁾ des Pächters vollzogen wird oder lediglich auf einen direkten Verkauf an dritte ausgeht. Natürlich wird der Eigentümer für die unbefugte Anmassung dem Kontrakte gemäss eine Konventionalstrafe fordern, da zivilrechtlich der Schadenersatz in seiner wirklichen Höhe kaum richtig zu ermitteln ist.

Die hauptsächlichsten Nebenbetriebe der Landwirtschaft sind die Ziegelei und Brennerei. Betreffs der ersteren werden bei der Verpachtung vom Eigentümer meist abgegrenzte Gruben dem Pächter überwiesen, hat er aber darüber hinaus die Berechtigung zur Ausbeute erhalten, so muss er die aufgeworfenen Stellen, aus welchen er die Stoffe entnimmt, ordnungsmässig planieren, um fernerhin wieder der gewöhnlichen Benutzung durch Ackerbau zugänglich zu machen. Dabei ist das entzogene Material durch Erde, Teich- oder Strassenschlamm zu ersetzen, wobei möglichst humose Massen zu verwenden sind. Sonst würde ja ausserdem eine Verringerung in dem Flächenmass der Pachtstücke eintreten, welche doch ohne weiteres vermieden werden kann. Ist dem Pächter neben den erforderlichen Gebäuden auch ein bezügliches Inventar mitüberlassen, so hat er selbiges ebenfalls auf eigene Kosten ordnungsmässig zu erhalten. Die Brennerei wird zumeist selbständig vom Pächter betrieben und deshalb ohne Teilnahme des Eigentümers von ihm allein hergerichtet. Findet er von seinem Vorgänger keine genügende Einrichtung vor, so darf der Betrieb keineswegs mangelhaft fortgeführt werden, sondern die fehlenden Inventarstücke sind möglichst bald zu beschaffen. Falls der Pächter solche jedoch nicht

¹⁾ Blomeyer, a. a. O. S. 167.

²⁾ Schwer zu entscheiden ist die Frage bei der Torfbereitung für den eigenen Gebrauch des Pächters ohne sonstigen Verkauf. Hier wird nämlich die Asche dem Gute voll erhalten und zur Düngung benutzt, ohne dass die Pflanzennährstoffe durch die Feuerung wesentlich zerstört werden. In der Regel werden hierüber besondere Vereinbarungen getroffen.

ersetzt, wird unter Berücksichtigung der hohen Anlagekosten der Verpächter ihm nicht gerade die Befugnis zum Brennereibetriebe entziehen, aber mit Recht im Kontrakte eine beträchtliche Konventionalstrafe ansetzen.

Im Falle einer Mitverpachtung der Fischerei hat sich der Pächter streng den fischereipolizeilichen Vorschriften zu fügen.

Die früheren Pachtverträge stellten für die Benutzung des Ackerbodens Bedingungen, welche in ihrer Wirkung sich heute als unrichtig und zwecklos erweisen¹⁾. Damals war die landwirtschaftliche Wissenschaft in der Entwicklung begriffen, und die Forschungen in der Pflanzenphysiologie wie die in der Mitwirkung des Ackerbodens zur Ernährung der Feldfrüchte waren erst geringe, so dass irrtümliche Resultate manchen unzweckmässigen Passus in den Kontrakten verschuldeten. Zur Statik des Ackerbaues hatte man besonders die Vorteile der streng innegehaltenen Fruchtfolge weit überschätzt und bis in die neueste Zeit hinein hemmende Kautelen ausbedungen. Im eigenen Interesse müssen auch hier wieder die Vorschriften des Verpächters mit den Forderungen der Billigkeit im Einklang sein, sonst muss sie der rationell wirtschaftende Pächter übertreten. Die freiwillige Beobachtung eines gut geregelten Fruchtwechsels ist entschieden ratsam, dagegen beengt es die Betriebsleitung überaus, wenn eine gewisse Rotation vom Verpächter aufgedrängt ist, welche eventuell nicht einmal den Bodenverhältnissen genaue Rechnung trägt. In der Regel ist der Pächter an einer noch vorteilhafteren Benutzung des Ackerbodens gehindert, meist aber erschwert und vereitelt sogar eine strikte Fruchtfolge den Ersatz für eine fehlgeschlagene Saat. Oder die ganze Rotation wird umgeworfen und gelangt erst nach mehreren Jahren wieder in das alte Geleis. Ist immerhin der Pächter bei ihrer Aufstellung zu Rate gezogen worden, sei es vor der Uebernahme, sei es während der Pacht, so wird ihn die strenge Verpflichtung für eine lange Reihe von Jahren doch hemmen und seiner Intelligenz und Fachkenntnis den Boden entziehen²⁾. Deshalb sind neben der längeren Pachtdauer, welche sich immer als vornehmstes Schutzmittel bewähren wird, die Bestimmungen so zu treffen, dass das Gebot oder Verbot dem rationell wirtschaftenden Pächter nicht lästig wird und die etwaige Nichterfüllung ohne Schwierigkeit nachzuweisen ist, um vielleicht den Kontrakt der zu erwartenden Schäden wegen sofort zu kündigen.

Früher herrschte die Sitte vor, die Mistdüngung genau im Vertrage zu regeln³⁾. Ihre Beseitigung verdankt diese Massnahme nicht etwa den Kunstdüngstoffen, sofern sie den Stalldünger ersetzen, sondern der thatsächlichen Beschränkung des Pächters, welchem durch das Aufgeben der alten, beengenden Norm die Mittel in die Hand gelegt werden, die Wirtschaft freier zu gestalten

¹⁾ A d. W a g n e r, a. a. O. S. 556.

²⁾ Veraltet ist die noch bei R o s c h e r, Nat.-Oekonomie des Ackerbaues, S. 232, enthaltene Anschauung: „Auch ist es ebenso nützlich wie unbedenklich, wenn Pächter und Verpächter vor Antritt der Pacht gemeinsam einen Wirtschaftsplan festsetzen, welcher dann später nicht ohne beiderseitigen Konsens geändert werden kann.“

³⁾ G. K r a f f t, a. a. O. S. 166, hält es selbst für heute noch angebracht und notwendig, dass „der vierte Teil der Aecker jährlich auf je 1 ha mit 35 Fuhren à 7 Meterzentner Stallmist befahren werde“. Allerdings vertritt er diese Anschauung allein und trotzdem, dass er für den Pächter die „vollkommenste Freiheit“ betreffs der Bewirtschaftung des Grund und Bodens fordert.

und die Düngung viel richtiger je nach dem Bedürfnis zu regeln¹⁾. Dennoch muss der vorsichtige Verpächter zur Verhütung einer raubbaumässigen Misswirtschaft eine bezügliche Beschränkung im Kontrakte festsetzen, so dass jetzt allgemein ein Verbot des Verkaufs von Stroh, Stallmist und Rauhfutter verbreitet ist. Mit dem Getreidebau erntet der Pächter das Stroh, welches er nur selbst verwenden darf; er wird also danach seine Viehhaltung einrichten, nach dieser wieder den Futterbau regeln und schliesslich, weil er den gewonnenen Dünger weder anders verwerten noch auch beseitigen kann, ihn in der gesamten Masse zur Düngung auf das Feld fahren. Den Strohertrag kann er allerdings eigenmächtig regeln, doch spricht hier einmal das Gedeihen der Fruchtarten erheblich ein, welche eben bloss in gewissen Zwischenzeiten auf demselben Feldschlage angebaut werden dürfen, und weiterhin die Stärke der Viehhaltung, indem sie eine ganz bestimmte Menge von Futter- und Lagerstroh bedarf. Neuerdings hat man auch diese Einschränkung zu verkürzen gesucht und durch Kautelen über die Verwendung von Kunstdüngstoffen ersetzen wollen²⁾. Darin liegt aber eine unbedingte Ueberschätzung des stets nur Surrogat bleibenden Kunstdünges und obendrein ein Mangel für die genügende Sicherheit des Verpächters, weil der Pächter, um das erforderliche Geld für den meist sehr teuren Kunstdünger zu gewinnen, sich verführen lassen wird, mehr Stroh zu verkaufen, als er für den eigenen Betrieb wohl entbehren kann. Gerade in den knappen Strohjahren ist bei den höheren Preisen die Gefahr verdoppelt, zumal der Pächter, wo er jetzt doch noch mehr Kunstdüngstoffe kaufen muss, in der Regel nicht geneigt sein wird, die Barmittel für diese anderswoher als aus dem Stroherlös zu nehmen. Hier also denke der Verpächter nicht zu liberal; denn das bisherige Verbot belästigt den Pächter auf keinen Fall. Der nämliche Grundsatz gilt für die Veräusserung vom Heu, doch kann die Beschränkung dort übersehen werden, wenn auf den Pachtgütern das Flächenverhältnis der Wiesen zum Acker ein aussergewöhnliches, übermässiges ist. Rauhfutter darf weiter eine Ausnahme bei der landwirtschaftlichen Handelswirtschaft in der unmittelbaren Nähe grösserer Städte erfahren, falls zum Ausgleich wieder Stallmist aus der Stadt zugekauft und damit der entzogene Düngstoff ersetzt wird. Auf derartigen Gütern ist der ganze Wirtschaftsbetrieb ein so abweichender, dass man sogar die Abgabe von Stroh wie Rauhfutter, ohne Gefahr zu laufen, billigen darf, falls sich ein käuflicher Zugang von Stallmist

¹⁾ Hierzu stellt Blomeyer, a. a. O. S. 175, zwei rhetorische Fragen von ausgezeichneter Schärfe: „Wird man — selbst wenn der erforderliche Dünger zu einer vorschriftsmässigen Düngung vorhanden — im rationellen Betriebe an der Stallmistdüngung nichts ab- und zuzuthun geneigt sein, je nachdem die Frucht, nach welcher gedüngt werden soll, gut oder schlecht bestanden war? Wird man ferner nicht recht daran thun, wenn der Klee missrathen, dem vorschriftsmässig zu düngenden Kartoffelschlage etwas Stallmist zu entziehen und dafür etwas Knochenmehl mit Guano zu geben, um durch ein gut gedüngtes Grünwickenfeld dem drohenden Futtermangel vorzubeugen? Sind nicht hundert Fälle denkbar, wo der Wirtschaftler von seinem Düngungsanschlage, auch wenn er ihn ohne fremdes Zuthun, nach eigenen Anschauungen, aufgestellt hat, durch unvorherzusehende Umstände abzuweichen genötigt wird, wo er abweichen muss, wenn er als rationeller Landwirt gelten soll?“

²⁾ Drechsler, a. a. O. Bd. II, S. 33, setzt in seinen Entwurf eines Pachtkontraktes folgenden Passus: „Während der Pacht ist der Verkauf von Stroh gestattet gegen den Nachweis, dass die für das verkaufte Stroh eingenommene Summe in demselben Jahre verwandt ist zum Ankauf zweckentsprechender käuflicher Düngemittel.“

ermöglicht und wirklich einen ergänzenden Ersatz bietet¹⁾. Solche besonderen Fälle hat der Eigentümer bei der Verpachtung immer billig zu berücksichtigen. Der Fall der Landeslieferung fordert ebenfalls die Veräusserung, weil es hier die politische Pflicht gebietet, doch bleibt es immer für den Wirtschaftsbetrieb, wiewohl es pekuniär recht vorteilhaft sein mag, eine missliche Verbindlichkeit. Schliesslich muss noch die Umgehung des Verbotes inhibiert werden, weshalb der Pächter nach dem Kontrakte ausserhalb der Pachtstücke auf dem Ackerlande eines dritten nicht pferchen lassen, d. h. sein Vieh zur Bemistung nicht im Hordenschlag halten darf. Zuweit dagegen ist die Beschränkung des Verkaufes von Kartoffeln und Futterrüben, obgleich denselben ganz ohne Kautelen der Verpächter auch nicht zulassen soll, so dass am besten spezielle Uebereinkommen nach den örtlichen Verhältnissen für den Einzelfall abgeschlossen werden. Die Kartoffeln entziehen dem Boden besonders Kali und Phosphorsäure, aber sie beuten ihn immerhin nicht wesentlich mehr als die Halmfrüchte aus. Es mag deshalb genügen, im Verkauf die bei der Verarbeitung in Spiritus- oder Stärkefabriken verbleibenden oder zum Futter dienenden Rückstände dem Käufer vorzuenthalten, weil ihm die Mineralstoffe vorwiegend verblieben sind, oder vom Pächter viel richtiger den Nachweis einer Verwendung von Kunstdüngstoffen zu verlangen, welche er heute zum rationellen Betriebe so wie so beschaffen wird. Im letzteren Falle ist dann ein gewisses Quantum besonders Kali und Phosphorsäure haltender Düngemittel vorzuschreiben, ohne dass der Pächter damit die geringste Beschränkung erfährt. Für die Futterrüben ist unter normalen Umständen eine Veräusserung höchst selten, wo sie trotzdem in Frage kommt, werden die nämlichen Grundsätze auch für sie vorteilhaft gelten.

Uebersaus erforderlich ist die Einschränkung eines übertriebenen Zuckerrübenbaues, bei dem die Gefahr der Deterioration, nämlich der Rübenmüdigkeit²⁾, für den Nachfolger des Pächters sehr nahe liegt. Diese Kultur zeigt das einzige Beispiel, wo die Landwirtschaft im weiteren Umfange in eine gewagte Spekulation hineingeraten ist. Die eigennützige Erschöpfung des Ackerbodens für den Rübenbau hat nun der Eigentümer im Interesse seiner späteren Pächter und somit auch im eigenen durch einen Eingriff in den Fruchtwechsel vorzusehen, indem er hier eine auf die Rotation bezugnehmende, aber indirekte Bestimmung trifft. Theorie und Praxis haben ermittelt, dass die Wiederholung des Anbaues trotz der mächtigsten Düngung auf demselben Schläge nur in der dreijährigen Zwischenzeit die Kultur nicht gefährdet, weshalb einmal nie zwei Ernten unmittelbar aufeinander folgen und sodann die nämlichen Pachtstücke in je sechs Pachtjahren keinesfalls öfter als zweimal für den Rübenbau benutzt werden sollen. Dagegen ist eine kürzere Frist, wonach die Kultur jedes zweite

1) Roscher, Nat.-Oekonomie des Ackerbaues, S. 234: „Das früher sehr gewöhnliche Verbot, Heu, Stroh, Dünger zu verkaufen, mag in der Nähe einer grossen Stadt oder Fabrik, wo der Pächter leicht andern Dünger haben könnte, sehr lästig und unnütz sein.“

2) Unter „Müdigkeit“ versteht man die eigenartige Erscheinung, dass der Ackerboden eine Frucht, welche zu oft auf demselben Felde bestellt war, nicht mehr ergiebig trägt, ohne dass die Düngung und Bestellung mangelhafter gegeben war. Die Gründe sind bisher nicht aufgedeckt, und die wissenschaftliche Forschung stellt immer noch blosse Vermutungen. Dieser Ertragsnachlass findet sich vornehmlich bei den Zuckerrüben, bei denen unter andrem die enorme Vermehrung der Nematoden mitwirkt, deren Vernichtung durch die Rapsfänge u. dgl. erfolgreich betrieben wird.

Jahr betrieben wird oder bei anderer Rotation doch auch 50% aufstellt¹⁾, eine zu gewagte Operation. In den hauptsächlichen Anbaugebieten nimmt schon einige Zeit den früheren Ernten gegenüber die Ertragsfähigkeit der Zuckerrübe vielfach ab, obgleich die Kultur nicht minder intensiv gehandhabt wird. Eine mit hoher Strafe für die Uebertretung zu ahndende Vorschrift seitens des Verpächters wird hier unbedingt benötigt und für den Nachfolger des betreffenden Pächters höchst dankenswert sein. Für den gegenwärtigen Inhaber trifft aber das Verbot eines öfteren Anbaues keine Einschränkung seiner wirtschaftlichen Freiheit, sondern es zügelt halb unsittliche, halb unvernünftige Ausbeutungsprojekte, welche auf seinem Eigentum jemand schwerlich experimentieren wird, abgesehen, dass dem Betreffenden alsdann noch eine andere Verantwortung bleibt. Weiterhin greift die Zuckerrübe den Ackerboden, wenngleich ihre Kultur ihn wesentlich melioriert, in seinen Nährstoffen ungemein an, warum auch hier wieder für den nötigen Ersatz zu sorgen ist. Sobald daher die Verarbeitung ausserhalb des Pachtgutes vor sich geht, hat der Verpächter die für seine Sicherheit erforderlichen Normen zu treffen; doch liesse sich ein etwaiges Verbot, wie es für den Kartoffelverkauf gilt, hier ebensowenig rechtfertigen.

Bei der Uebergabe eines Gutes wird der Pächter nicht allein verbunden, dasselbe im guten Zustande zu erhalten, sondern nach Möglichkeit zu meliorieren. In früherer Zeit wurde ihm oft ein besonderer Plan hierfür kontraktlich zugewiesen, welche Bevormundung wohl ehemals angezeigt war, obgleich sie bloss selten ihre strikte Durchführung erfuhr. Für die gegenwärtige Zeit sind derartige Vorschriften aber weder empfehlenswert noch auch billig; denn sie greifen zu tief in die notwendige Selbständigkeit der Betriebsleitung des Pächters ein. Die Verbesserung des Ackerbodens erwächst am besten aus sich selbst: eine saubere Handhabung der Feldbestellung, nämlich ein sorgsames, allmählich etwas tieferes Unterpflügen des Düngers, die saubere Arbeit mit Egge und Walze, das rechtzeitige Reinhalten vom Unkraut²⁾ und eine vernünftige Fruchtfolge von Stickstoffmehrern, -zehrern und Hackfrüchten genügen schon allein und vollauf zu vortrefflichen Erfolgen. In der Praxis aber bleibt gerade dieses der denkbar wundeste Punkt, an welchem jede einschlägige Massnahme des Verpächters durch Bedingungen im Kontrakte fruchtlos bleibt, wenn sie sich der Pächter nicht selbst als Richtschnur zieht. Heutzutage tritt als wichtigste Melioration die Einführung der Drainage³⁾ hinzu, deren Verbreitung immer noch nicht durchgängig erfolgt ist, worin gerade die immerwährenden Pachtgüter zurückgeblieben sind. Als dauernde Anlage und wegen ihrer im-

¹⁾ G. Krafft, a. a. O. S. 130, führt solche unüberlegten Fruchtfolgen, welche vorwiegend auf „Pachtungen“ üblich sind, näher an. In Nordfrankreich kennt man sogar 66% Zuckerrüben, doch kann dort von vornherein unmöglich auf eine andauernde Kultur gerechnet sein, welche unverkennbar die Tendenz einer Ausbeutung gerade günstiger Zuckerkonjunkturen anstrebt. Den Turnus von 50% Rüben führt er von Pachtungen in Oesterreich an, doch bildet ein solcher noch keine allzuseltene Ausnahme auch in unseren Hauptrüben Gegenden. Im ganzen stört eine derartige Uebertreibung neben der Deterioration den normalen Betrieb.

²⁾ Hierzu ist auch die Nachbarschaft anzuhalten; denn dem einzelnen Landwirte würde es trotz unglaublichster Mühe nie gelingen, seine Felder inmitten üppiger Unkrautwucherung allein als „Oase in der Wüste“ rein zu halten. Dieser leidige Punkt bleibt noch ein dankenswertes Problem der künftigen Gesetzgebung.

³⁾ Drechsler, a. a. O. S. 170 ff. Blomeyer, a. a. O. S. 204 ff.

mobilen Natur tritt sie notwendig in das Eigentum des Verpächters. Betreffs der Herstellung darf von einem der Kontrahenten allein eigenmächtig nichts begonnen werden; das verstiesse gegen die Auffassung der Pacht, welche die Substanz des Gutes erhalten und deshalb jede Aenderung (zum Schlechten, aber schliesslich auch zum Guten) ausgeschlossen wissen will, indem doch die Meinungen über den Vorteil einer Melioration recht geteilt sind. Es ist also eine beiderseitige Einigung erforderlich, weil die Ermittlung der Notwendigkeit auch durch dritte hier absolut nicht am Platze sein kann. Obgleich die Ausführung neuer Drainierungen in der mannigfachsten Weise bezüglich der Kostenverteilung unter beiden Kontrahenten gehandhabt wird, ist doch wohl die billigste Art die, dass der Verpächter das Anlagekapital vorschiesst und vom Pächter zum landesüblichen Zinsfusse entgelten lässt. Vollberechtigt wird er die Tilgung der Summe verlangen, doch muss die Amortisationsquote derartig bemessen werden, dass sie zusammen mit dem Anlagezinse nicht den ganzen Vorteil aufzehrt. Es ist immer dabei in Betracht zu ziehen, dass sich der wirkliche Erfolg erst nach 2—4 Jahren zeigt und in der ersten Zeit zum Ende des Winters oft kostspielige Reparaturen benötigt werden. Wird die Drainage stets im ordnungsmässigen Zustande gehalten, so ist ihre wirksame Dauer nahezu unbegrenzt; allerdings ist dann eine vorzügliche Kontrolle der Anlage und die sofortige Reparatur von schadhafte Stellen unbedingt notwendig. Wenn der Verpächter das betreffende Kapital aus seinen eigenen Mitteln hergibt, wird er sich bereits mit der Amortisationsquote von 1% begnügen können. Eine Steigerung derselben auf sogar 4% mag in guten und fruchtbaren Gegenden ja noch angebracht sein, in der Regel ist sie jedoch zu hoch, würde also den Pächter lieber auf die ganze Anlage verzichten lassen. Die Amortisationsquote durch die Steigerung des Ertrages infolge der Herstellung der Drainage¹⁾ zu bestimmen, liesse sich überaus schwierig durchführen, weil man beim Ertrage des Gutes die von der Drainage geleistete Beihilfe kaum in sicheren Zahlen berechnen kann, indem hier zu viele andere Momente von gleicher Wichtigkeit mitsprechen. Ferner ist es im Hinblick auf den Vorteil schon überall gebräuchlich gewesen, dass der Pächter alle diejenigen Arbeitsleistungen unentgeltlich beiträgt, welche er ohne besondere Geldkosten aus seinem Betriebe stellen kann. Im wesentlichen werden bloss die Fuhren betroffen, da andere Hilfen wegen des zu zahlenden Tagelohnes dem Pächter direkte Geldausgaben abnötigen, womit bereits ein thatsächliches Beitragen, wie es eben nicht stattzuhaben braucht, an den Herstellungskosten erfolgen würde. Eventuell wird der Eigentümer, wenn er eine Ziegelei mitverpachtet hat, die erforderlichen Röhren zu einem geringeren Preise ausbedingen; freilich gewinnt damit der Pächter den Vorteil, dass er alsdann auch ein niedrigeres Anlagekapital zu verzinsen hat. Eine Streitfrage bleibt dagegen die oft recht kostspielige Erhaltung der Drainage. Selbige dem Pächter zu überlassen, ist, wenn schon es in der Regel geschieht, unbillig, weil dieser doch die etwaigen Reparaturkosten, welche die Höhe des Pachtzinses beeinflussen würden, nicht genau vorher berechnen kann. Trägt

¹⁾ Drechsler, a. a. O. S. 177, befürwortet es nicht gerade, aber billigt es im Interesse des Verpächters, als ob er die Anlage mitgeschaffen hätte. Aber er hat das Kapital doch nur vermittelt.

aber sämtliche Ausbesserungen der Eigentümer, so verliert ersterer aus unzureichendem Interesse die nötige Vorsicht zur Vermeidung von Beschädigungen, wie er auch mit jeder Kleinigkeit den Verpächter belästigen würde. Es mag daher die Reparatur beiden Kontrahenten zugewiesen werden, und zwar stellt die kleineren Schäden der Pächter her, während die grösseren auf Kosten des Verpächters beseitigt werden. Soweit indessen hier eine Grenze schwierig zu ziehen sein wird, mag das einzige Mittel sein, dass der Eigentümer die Beschädigungen dann trägt, wenn die Reparatur eine im Kontrakte normierte Geldsumme erreicht hat. Zweifellos ist dieser von Drechsler angeratene Grundsatz für den Eigentümer gefahrdrohend, so dass er von vornherein für die etwaige Aussicht sich durch einen höheren Zins vom Anlagekapital zu decken suchen wird. Um die damit verbundene Erschwerung der Herstellung einer Drainage zu verhindern, wird es ratsam sein, die ausserordentlich kostspieligen Reparaturen, deren mindester Satz also im Pachtvertrage zu regeln ist, zwar auf Kosten des Verpächters ausbessern zu lassen, aber doch den Pächter heranzuziehen. Nach dem Grundsatz, dass die Drainsanlagen der Substanz des Gutes gewissermassen inkorporiert werden, hätte der Pächter wohl immer für die Erhaltung Sorge zu tragen¹⁾, wenn nicht der oben angeführte Grund der Unmöglichkeit eines Schadenanschlages dagegen spräche, welcher die Herstellung der Drainage in Frage stellen und damit auch dem Interesse des Eigentümers an der Wertsteigerung des Gutes nachteilig sein würde. Nichtsdestoweniger darf der Verpächter seiner Verpflichtung völlig enthoben werden, und so wird man bei einer gewaltigen Beschädigung den Ausweg finden, dass der Pächter die vom Eigentümer für die Ausbesserung verwandte Summe zum landesüblichen Prozentsatze verzinst. Er hat in diesem Falle den Vorteil gewonnen, dass ihm für die Erhaltung der Drainage vermittelt der Zinsleistung keine grossen, seine Betriebskraft schmälern den Barmittel entzogen werden. Abermals eine Amortisationsquote beizufügen, wäre für den Pächter zu ungünstig, da die bezügliche Summe alsdann auf das Drängen des Verpächters hin, wegen der noch häufiger zu erwartenden Fälle bald getilgt werden müsste, so dass also die Amortisationsquote sehr hoch ausfallen würde. Letzterer muss nun zusehen, dass er seine Auslagen in der Steigerung des Pachtpreises bei der nächsten Lizitation deckt resp. bei der Wiederverpachtung an den bisherigen Inhaber die betreffende Zinsenquote speziell als dauernden Pachtpreis noch zuschlägt. Schliesslich sind die Drainierungspläne nebst den Kostenanschlägen, Situationsplänen und Zeichnungen sorgfältig zu bewahren und bei der Rückgewähr der Pachtung dem Nachfolger zu übermitteln. Das ist die geeignete Bedingung, um einmal die Revisionen zu erleichtern und weiterhin bei Beschädigungen über die ganze Situation sofort orientiert zu sein. — Ebenso vorteilhaft möchte es sein, für die Erhaltung der Drainage statt der obigen Vorschläge die von Drechsler dargelegten Bedingungen für die Gebäudereparaturen in Anwendung zu bringen²⁾.

Die gleiche Sorgfalt wird vom Pächter für die Erhaltung der Wiesen beansprucht. Vor allem sind hier die von selbst entstehenden Mängel aus dem

¹⁾ Blomeyer, a. a. O. S. 211: „Der Pächter ist nach unserer Auffassung immer verpflichtet, die Drainage in Wirksamkeit und gutem Zustande zu erhalten.“ Also der direkte Gegensatz zu Drechsler, welcher die Erhaltung dem Eigentümer zuweist.

²⁾ Siehe das Kapitel „Die Gebäude und baulichen Anlagen.“

Wege zu räumen, indem Strauchwerk, Maulwurfshaufen, Vermoosungen u. dergl. bald überhand nehmen und den Ertrag wesentlich schmälern. Die Melioration besteht nun neben einer überaus vorteilhaften Verwendung von Kunstdüngemitteln im Befahren von Kompost, Schlamm und Asche, wie in der naturgemässen Nachsamung von entsprechenden Wiesengräsern. Unberechtigt ist die oft im Kontrakte aufgenommene Klausel des Behutungsverbotes, weil für den Ertrag der Wiesen die Behutung in der Mehrzahl der Fälle belanglos bleibt, viele Gräser sogar, je öfter sie vom Vieh abgebissen werden, desto schneller wachsen. Die Beschränkung hat den dem Ackerboden verlustig gehenden Viehmist im Auge, doch ist selbst unter diesen Umständen die Einengung des Pächters unberechtigt. Im letzten Pachtjahre wird allerdings die Behutung im Interesse des Nachfolgers zu untersagen sein. Entschieden zu verbieten ist die Umwandlung von Wiesen in Ackerland, sofern sie den genügenden Ertrag liefern, weil gerade sie der „Lebensnerv“ der meisten Wirtschaften sind, indem sie den von den verkauften Früchten entzogenen Nährstoff dem Ackerboden ersetzen. Wird dagegen die gewünschte Heumenge nicht gewonnen, so ist die Umarbeitung (in neuerer Zeit besonders durch die Moorkultur) regelmässig mit dem Verpächter zu vereinbaren, weil hier eine schwer ins Gewicht fallende Aenderung der Substanz des Pachtgutes erfolgt. Die Ermittlung von angerichteten Schäden fällt überaus schwer, weshalb Uebertretungsfälle allein mit Konventionalstrafen zu belegen sind.

Endlich ist eine wesentliche Melioration die Anlage von neuen wie der Ausbau oder die Chaussierung schon bestehender Wege, wie sie aus besonderer Veranlassung während der Pachtzeit benötigt werden. Mit der Herstellung von Kommunikationen findet mit dem Gute eine enorme Wertsteigerung statt, welche den Transport beschleunigt und erleichtert, also unbedingt die Betriebskosten verringert. Sofern die Verbesserung dauernd dem Eigentümer zu gute kommt, wird er die Neuanlage wie die Umwandlung in bessere Arten von Wegen (eben alles, was die blosser Erhaltung übersteigt) auf seine eigenen Kosten herstellen und die Wertsteigerung der Substanz durch die Verzinsung des verwendeten Kapitals entgelten lassen. Dabei legt die allgemeine Sitte dem Pächter eine weitere Verpflichtung zur Teilnahme an der Herstellung auf. Ueberall nämlich, wo Wege geschaffen oder verbessert werden, ist es üblich, dass die wesentlich interessierten, anliegenden Grundbesitzer die in natura zu leistende Anfuhr der Materialien meist umsonst oder gegen bloss geringe Vergütung übernehmen, weil gerade sie den Hauptvorteil für den Absatz ihrer Produkte erhalten. Steht der anliegende Besitzer im Pachtverhältnis, so muss die Naturalienleistung billig ihm zufallen; denn der Eigentümer hat wohl die dauernde Nutzung, aber am sofortigen Zustandekommen doch nur ein geringeres Interesse. Der Pächter wird also, ohne eine besondere Belastung zu erfahren, die Anlagekosten zu verzinsen und die Anfuhr in der Regel unentgeltlich zu leisten haben; die verringerten Betriebskosten werden ihm reichlichen Ersatz gewähren. Sollte innerhalb des Pachtgutes ein Verbindungsweg vom Pächter geplant werden, so hat er sich mit dem Verpächter zu einigen; die Anlage auf eigene Kosten wäre wohl meist zu kostspielig, doch kann sie wohl kaum vom Eigentümer als Verschlechterung der Substanz verhindert werden.

Bezugnehmend bestimmen die Allgemeinen Bedingungen:

— § 8. (1.) Der Pächter hat die Pachtobjekte in gemeingewöhnlicher Weise den rechtlichen und ökonomischen Grundsätzen gemäss in der Art zu benutzen, dass der Ertrag derselben nicht erschöpft, sondern nach Möglichkeit erhöht wird; auch hat er nach Kräften alle der Substanz derselben drohenden Schäden auf eigene Kosten abzuwenden.

(2.) Zur Beseitigung etwaiger Versandungen ist Fiskus irgend welche Beihilfe zu leisten nicht verpflichtet; indessen hat der Pächter, falls die versandeten Flächen nach Ansicht der königlichen Regierung in Grösse von mindestens einem Hektar ertragslos geworden sind, bezüglich dieser Flächen Anspruch auf den im spezielleren Pachtvertrage festgesetzten Erlass am Pachtzinse.

(4.) Die in oder unter den Pachtstücken befindlichen Fossilien oder Mineralien aller Art, insbesondere Thon, Ziegelerde, Kalkstein, Torf, Kohlen, darf Pächter zwar soweit thunlich als Dungmittel, dagegen, bei Vermeidung von 50 Mark Strafe für jedes angebrochene Ar, nicht zu anderen Zwecken verwenden.

(5.) Ohne ausdrückliche Erlaubnis des Herrn Ressortministers darf der Pächter auf den verpachteten oder auf anderen domänen- und forstfiskalischen Grundstücken weder bergbauliche Anlagen machen, noch Bergwerkseigentum erwerben oder behalten, noch als Gewerke, Aktionär, Gesellschafter oder sonst in irgend welcher Weise an einem bergbaulichen Unternehmen beteiligt sein, welches die Gewinnung von Mineralien auf den verpachteten oder auf anderen domänen- und forstfiskalischen Grundstücken zum Zwecke hat.

— § 11. Wenn dem Pächter eine Ziegelei mitverpachtet ist und nicht besondere, bestimmt abgegrenzte Gruben zur Entnahme der erforderlichen Erde angewiesen sind, ist er verbunden, die Stellen, aus welchen er dies Material entnimmt, gleich nach beendigter Ausgrabung bei einer Strafe von 50 Mark für jedes angebrochene Ar wieder zu planieren¹⁾.

¹⁾ Im speziellen Vertrage sind ergänzend die Grundsätze für die Torf- und Ziegeleinutzung vorgesehen. Erstere ist dem Domänenpächter für seine Wirtschaft und für seine Tagelöhner ohne weiteres mitverpachtet, doch sind dabei folgende Kautelen gestellt: a) die Regierung ist befugt, alljährlich die Stellen zu bestimmen, aus denen allein der Torf aus dem bezeichneten Grundstücke zu entnehmen ist; b) der Torf darf nur bis auf 1 m ausschliesslich des Abraums genommen werden; c) der Abraum ist in die ausgetorften Stellen hineinzubringen und dort sogleich nach beendigtem Stiche vollständig zu planieren; d) der Pächter hat bezüglich des ordnungsmässigen Betriebes des Torfstiches den Anweisungen des von der Regierung mit dessen Aufsicht betrauten Beamten genaue Folge zu leisten; e) die Nichtbeachtung einer dieser Bestimmungen berechtigt die Regierung, dem Pächter die fernere Ausübung des Torfstichs ohne Erlass am Pachtzinse zu verbieten; f) es wird keine Gewähr dafür geleistet, dass das Torflager überhaupt bis zur Tiefe von 1 m zum Bedarf während der Pachtzeit ausreicht. — In fernerer Abänderung der §§ 8, 11 u. 14c der Allgemeinen Bedingungen wird dem Pächter die Ziegeleinutzung zum eigenen Bedarf wie Verkauf unter folgenden Bedingungen überlassen: a) der Pächter darf bei Strafe von 45 M. die Ziegelerde nur aus den zu bezeichnenden Orten entnehmen und muss bei gleicher Strafe sowohl das Terrain bis zu einer Tiefe von 1 m von der Oberfläche aus fördern, als in die abgebauten Gruben alljährlich den Abraum und sonstigen Abgang bringen und dort gehörig planieren; b) zu den nach § 12B der Allgemeinen Bedingungen vom Pächter herzustellenden Anlagen gehören insbesondere diejenigen, welche bei den Gruben zum Schutze gegen Unglücksfälle nötig sind; c) der Pächter hat binnen 8 Tagen nach erfolgter Aufforderung für entnommene Ziegelerde ein besonderes Entgelt von . . . für jedes Tausend der in den Ofen gebrachten Mauer- oder anderen Steine zu zahlen, deren Gesamtbetrag nach dem Kubikinhalte des Ofens und der Anzahl der Brände zu berechnen ist, letzterer wird alljährlich vom Regierungsdepartementsrat auf Grund der Bücher des Pächters festgestellt; d) der Pächter ist verpflichtet, auf Verlangen der Regierung die Ziegelfabrikate

Bei Benutzung der Fischerei muss der Pächter bei einer Konventionalstrafe von 20 Mark für jeden Uebertretungsfall die fischereipolizeilichen Vorschriften streng beobachten.

— § 9, B. Er darf Gras, Heu, Grummet, Klee und andere Futterkräuter, Futterrüben, sowie Kartoffeln und die bei Verarbeitung der letzteren in Spiritus- oder Stärkefabriken verbleibenden und zum Futter dienenden Rückstände, ferner Schilf, Stroh oder Dünger ohne Genehmigung der königlichen Regierung, bei Vermeidung einer Strafe von 100 Mark für jedes Fuder, nicht verkaufen, noch (den Fall einer Landeslieferung oder des Verbrauchs auf Wirtschaftsreisen ausgenommen) sonst von den Pachtstücken entfernen und ebensowenig ausserhalb der gepachteten Grundstücke, bei gleicher Strafe für jede Nacht Hordenschlag, pferchen lassen¹⁾.

— § 8 (3.) Zum Anbau von Zuckerrüben darf ein und dasselbe Grundstück ohne ausdrückliche Genehmigung der königlichen Regierung nicht öfter als zweimal in je sechs Pachtjahren benutzt werden. Auch dürfen niemals zwei Rübenenernten einander unmittelbar folgen. Für jedes ohne Genehmigung der königlichen Regierung öfter oder anders, als es hiernach zulässig ist, mit Zuckerrüben bebaute Hektar hat der Pächter eine Konventionalstrafe von 500 Mark an den Domänenfiskus zu zahlen²⁾.

zu sämtlichen auf den Pachtstücken ganz oder teilweise auszuführenden Bauten in guter Qualität zum Selbstkostenpreise zu liefern, welcher mit Einschluss des zu c gedachten Entgeltes für jedes Tausend Mauerziegel auf und Dachziegel auf und für jedes Stück Hohlziegel von 12 Zoll Länge auf festgesetzt wird. Die Regierung hat in diesem Falle den erforderlichen Ziegelbedarf 3 Monate vor Beginn des Baues dem Pächter bekannt zu machen.

¹⁾ Bereits am 17. April 1840 ermächtigte das Reskript des königl. Hausministers (Oelrichs, a. a. O. S. 38 u. 39) die Domänenpächter, wenn die Behörden mit ihrer Wirtschaftsführung zufrieden waren, auf besonderen Antrag hin Kartoffeln und Runkelrüben zu verkaufen, doch war die Veräusserung auf den dritten Teil des gesamten Erbaues beschränkt und musste von Jahr zu Jahr neu nachgesucht werden. Das Reskript vom 9. Januar 1871 dehnte dann für alle Domänenpächter, „welche rationell wirtschaften“, die Verkaufsbefugnis neben Kartoffeln und Rüben auch für Heu und Stroh ganz allgemein aus. „Wenn von der Erteilung einer solchen Erlaubnis ein Nachteil für die Pachtstücke nicht zu besorgen ist,“ darf jeder Pächter seitdem in beliebiger Menge genannte Früchte verkaufen. Die Beschädigung der Pachtstücke wird nun vorwiegend durch die Verwendung von Kunstdüngstoffen verhütet, welche der Domänenpächter in genügendem Masse nachzuweisen hat.

²⁾ Betreffs der Zuckerrüben herrscht nach dem Reskript über den Gebrauch der Allgemeinen Bedingungen vom 5. April 1882 auf fiskalischer Seite die Tendenz vor, Anordnungen zu treffen, „welche zum Zwecke haben, dem Pächter für den Anbau und die eventuelle Abgabe von Zuckerrüben eine möglichst freie Bewegung zu gestatten, anderseits aber auch die Deterioration der Pachtstücke durch den Pächter zu verhindern.“ Nach Oelrichs sind nun für den Verkauf folgende besondere Pachtbedingungen zu stellen: „1) dass Pächter bei Vermeidung einer Konventionalstrafe von 500 M. für jeden mit Zuckerrüben bebauten Hektar ohne besondere Genehmigung ein und dasselbe Grundstück nicht öfter als zweimal in je sechs Jahren und niemals zwei Jahre hintereinander mit Zuckerrüben bebaue, 2) bei Vermeidung einer Konventionalstrafe von 300 M. für jede auch nur teilweise Nichterfüllung, sowie der in § 34 der Allgemeinen Verpachtungsbedingungen angedrohten Nachteile sämtliche Fütterungsstände von dem verkauften Rübenquantum, sowie die Blätter und Abschnitte davon in jedem Jahre der Wirtschaft zurückgebe und in derselben verfüttere bzw. verwende, 3) bei Vermeidung einer Strafe von 100 M. für jede Zuwiderhandlung über die verkauften Zuckerrüben und den Rückempfang der Rückstände ordnungsmässig Register führe und dieselben gemäss § 27 und § 34 Nr. 7 der Allgemeinen Bedingungen uns oder unserem Kommissarius auf Verlangen vorlege, 4) alljährlich die Grundstücke, welche mit Rüben bebaut werden sollen, unter Angabe der Nummern der Vorwerksorte und vom Verwaltungsregister anzeige.“

— § 9, C. Die Abgabe von Zuckerrüben behufs deren Verarbeitung auf einer ausserhalb der Pachtstücke belegenen Zuckerfabrik ist dem Pächter zwar gestattet, jedoch bei Vermeidung einer Konventionalstrafe von 1000 Mark für jeden Kontrventionsfall, nur unter den im besonderen Pachtvertrage vorgeschriebenen Bedingungen oder, sofern solche fehlen, nur nach Massgabe der auf Ansuchen des Pächters vor der Abgabe von der königlichen Regierung zu treffenden Festsetzungen.

§ 12, E. Wenn auf den Pachtstücken Drainsanlagen ausgeführt sind, so hat der Pächter diese, so lange dieselben nach dem Ermessen der königlichen Regierung durch Reparaturen erhalten werden können, mit sämtlichem Zubehör auf seine Kosten in gutem Zustande zu erhalten und beim Ablauf seiner Pachtzeit in solchem ohne einen Anspruch auf Entschädigung zurückzugewähren.

Die ihm übergebenen Drainierungspläne nebst dazu gehörigen Kostenanschlägen, Situationsplänen und Zeichnungen hat er sorgfältig aufzubewahren und bei seinem Abzuge auf der Domäne zurückzulassen ¹⁾.

— § 14, E. Wenn bei Gelegenheit einer Separation oder aus anderer Veranlassung, ausser dem Falle des § 17, B, die Chaussierung oder ein sonstiger Ausbau von solchen Wegen, bei deren Unterhaltung Pachtstücke mitbeteiligt sind, zufolge Einverständnisses oder sonst rechtsverbindlichen Beschlusses der Interessenten ausgeführt werden sollte, so hat von den desfalls auf die Pachtstücke treffenden Prästationen der Pächter die von den beteiligten Grundbesitzern in natura zu leistende Anfuhr von Materialien ohne Ersatzanspruch allein zu übernehmen, wogegen die Geldbeiträge von der königlichen Regierung

¹⁾ Ein separater Kontrakt (Schema zu den Verträgen über Ausführung der Drainierungen) wird vom Fiskus über die Ausführung der Drainierungen mit dem Domänenpächter geschlossen, welcher dem speziellen Pachtvertrage als Nachtrag angeschlossen wird. § 1 bestimmt zunächst die sorgfältige Herstellung seitens des Domänenpächters bis zu einem bestimmten Termine, wobei nach § 2 das erforderliche Material auf Verlangen der Regierung „ausschliesslich aus den ihm zu bezeichnenden Fabrikationsstätten zu entnehmen“ ist. Zur weiteren Sicherheit des Fiskus unterwirft sich der Pächter der fortgesetzten Kontrolle der Behörden, ohne deren vorgängige Genehmigung die Anlage in ihrer Ausführung keine Abweichung vom Plane oder Anschlag erfahren darf. Bei bezüglichen Verweigerungen oder säumigem Hinhalten der Herstellung ist die Regierung berechtigt, selbige auf Kosten des Pächters fortzusetzen. Die Drainage wird dann nach § 3 von einem beauftragten Beamten nach ihrer Vollendung abgenommen „und geht damit in das Eigentum des Fiskus über“. Zur Ausführung der Meliorationsanlage (§ 4) gewährt der Fiskus dem Domänenpächter das erforderliche Kapital, auf welches ihm dem § 5 zufolge schon während der Bauzeit Teilzahlungen in vollen Hunderten von Mark bewilligt werden. Der nach Abrechnung dieser Teilzahlungen verbleibende Ueberrest des Kapitals wird nach der Vollendung und Abnahme der Anlage gezahlt. § 6 ordnet die Verzinsung an, welche für das Kapital wie die einzelnen Raten vom Zahlungstage ab vom Domänenpächter bis zum Ablauf seiner Pachtzeit zu 5% geleistet wird. Für die Einzahlung und Sicherstellung dieser Zinsen gelten die nämlichen Grundsätze wie beim Pachtgelde, dem sie beizufügen sind. Die Drainage selbst ist vom Domänenpächter auf eigene Kosten im guten Zustande zu erhalten und zurückzugewähren, „auch wo nötig, neu herzustellen“ (§ 7). Den Drainierungsplan hat er nebst dem zugehörigen Kostenanschlage, den Situationsplänen und den Zeichnungen sorgsam aufzubewahren und bei der Rückgabe der Pacht unentgeltlich auf der Domäne zurückzulassen (§ 8). Wenn der Pächter verheiratet ist, so wird der Vertrag nach § 9 erst dann verbindlich, wenn die Ehefrau als selbstschuldnerische Bürgin in vorschriftsmässiger Form dem Kontrakte beigetreten ist. Schliesslich verlangt § 10, dass der Pächter die für die Ausfertigung des Kontraktes erforderlichen Kosten für beide Exemplare, sowohl den seinen, als den des Fiskus, trägt.

gezahlt, jedoch vom Pächter zu dem von der letzteren festzusetzenden Zinsfusse, höchstens aber mit 4% jährlich verzinst werden. Die Zinsen sind nach den für den Pachtzins geltenden Bestimmungen, mit dem 1. Dezember nach der Vollendung der Anlage beginnend, abzuführen.

Nicht durchweg entsprechen die Allgemeinen Bedingungen mit ihren Ergänzungen in den besonderen Kontrakten und Reskripten der billigen Forderung der volkswirtschaftlichen Prinzipien, wenschon sie in ausgiebigster Weise dem Domänenpächter die freie Bewegung im Betriebe gewähren und gerade in letzter Zeit ihre Normen wesentlich dahin modifiziert haben. Für die wirtschaftliche Benutzung der Pachtstücke möchten die der Reform bedürftigen Punkte bloss noch geringe Aenderungen erfahren, welche sich nahezu auf eine lediglich formale Umgestaltung erstrecken. In erster Reihe bewilligt bei etwaigen Versandungen der Fiskus billig einen Erlass des Pachtzinses, verlangt aber, dass mindestens ein Hektar vom Ackerlande ertraglos geworden sei. Jedenfalls beabsichtigt diese Norm nicht, geringere Versandungen prinzipiell unvergütet zu lassen, sondern sie will die Regierungsbehörden vor geringfügigen Quängelien der Pächter, welche kaum die Mühe der Arbeit lohnen, schützen, wie ja auch die Ausbesserung kleinerer Beschädigungen überhaupt dem Domänenpächter obliegt. Allein damit wird eine Unbilligkeit begangen, indem der Pacht-erlass, wenn er einmal gewährt werden soll, konsequent ebenso das grösste wie auch das kleinste Mass der Beschädigung umfassen muss. Dennoch werden den Behörden kaum beachtenswerte Anträge seitens der Pächter fern zu halten sein, und so mag es zweckmässiger erscheinen, dass das Gesuch um etwaigen Erlass des Pachtzinses verbunden mit dem Nachweise, dass die eigene Weg-räumung der Versandung nicht mehr ermöglicht werden kann, von einem benachbarten Grossgrundbesitzer oder -Pächter mit zu unterzeichnen ist. Damit werden unmotivierte Anträge wohl vermieden, und es ist auch anzunehmen, dass sich immer ein Nachbar seiner freundschaftlichen Beziehungen wegen ohne weiteres zur fraglichen Bestätigung geneigt finden wird. Alsdann könnte der Passus für den Verkauf von Kartoffeln und Futterrüben¹⁾ eine weitere Fassung erhalten und von den Bestimmungen über die Veräusserung des Rauhfutters abgetrennt werden. Es muss deutlicher gesagt sein, dass der Domänenpächter besonders erstere von vornherein verkaufen darf mit der Massgabe des Nachweises, ein entsprechendes, von der Regierung zu bestimmendes Quantum von Kunstdünger zum Ersatz der entzogenen Nährstoffe beschafft zu haben. Wo die bezüglichen Rückstände wieder in die Wirtschaft gelangen, wird die erforderliche Menge an chemischen Dungstoffen niedriger zu bemessen sein. Um aber den Raubbau auf den Pachtstücken durch übermässiges Kartoffelbauen zu inhibieren, liesse sich auch auf diese die Bestimmung für die Zuckerrüben ausdehnen, wonach die Bestellung innerhalb von sechs Pachtjahren nur zweimal statthaben darf. Schliesslich ist bei den Bedingungen des speziellen Pacht-

¹⁾ Früher wurden diese als „zur Vermehrung des Düngers dienliche Materialien“ von den Allgemeinen Bedingungen behandelt und der Verkauf strikt verboten; der Zusatz „ohne Genehmigung der Regierung“ erfolgte erst später. Mit letzterem wird nun die vordem geübte Kritik Blomeyers, a. a. O. S. 192, hinfällig, in welcher er das Veräusserungsverbot auf eine Beschränkung des Anbaues gemildert wissen will, wie sie allerdings heute der Fassung der Bedingungen nach noch nicht, wohl aber in der Praxis thatsächlich besteht.

kontraktes für die Torf- und Ziegeleinutzung zu bemerken, dass im § 7 Passus f die Gewähr für erstere stets zu geben ist, wenn sie 'mal dem Domänenpächter bewilligt wird und die Versagung derselben nur dann berechtigt wäre, falls auf der betreffenden Domäne nirgends mehr Torflager vorhanden sind. Dagegen ist im § 8 Passus d die wenig beliebte Lieferung der Ziegel zum Selbstkostenpreise als billiges Reservat des Verpächters nach jeder Richtung hin unangreifbar. Die Bestimmungen sind in beiden Fällen so allgemein gehalten, dass ihre Grundsätze wohl in die Allgemeinen Bedingungen übernommen werden könnten, da der Pachtbewerber sonst von diesen Zugeständnissen nichts erfährt.

Die Erhaltung der Drainsanlagen ist gänzlich dem Domänenpächter übertragen, was aus dem oben angeführten Grunde, dass sich die fraglichen Kosten seinem vorherigen Berechnungsanschlage entziehen, nicht billig erscheint. Zweifellos hat diese Bedingung mit darauf hingewirkt, dass im Osten der Monarchie die Drainsanlagen noch nicht die erforderliche Verbreitung gefunden haben. Im ertragreicheren Westen konnte man eher die Verpflichtung zur eigenen Reparatur mit in Kauf nehmen. Besorgt nun der Fiskus die Herstellung grösserer Beschädigungen gegen Verzinsung seiner Unkosten, so erfährt er damit keineswegs finanzielle Nachteile; denn selbst dort, wo bei der Wiederverpachtung der jährliche Pachtzins geringer ausfallen sollte, würde er noch stärker gesunken sein, wenn vordem keine Drainage eingerichtet war. Das unterliegt absolut keinem Zweifel, sobald nicht etwa aus ganz besonderen Umständen höchst ausnahmsweise die Meliorationsanlage auf den Boden schadhaft einwirken sollte. Hier wäre also den dargelegten volkswirtschaftlichen Prinzipien gemäss eine baldige Aenderung zu treffen. Zur Herstellung der Drainage wird vom Fiskus bereitwillig das erforderliche Kapital vorgeschossen, doch ist entschieden die Verzinsung, von der bloss 1% als Amortisationsquote gilt, für die heutigen Verhältnisse auf dem Geldmarkte noch zu hoch gegriffen. Bisher sind folgende Bestimmungen diesbezüglich angeordnet gewesen. Nach der Verordnung vom 5. Mai 1868 lieb die Seehandlung das erforderliche Kapital zu 5% Zinsen und 3% Amortisation¹⁾. Allein die Tilgungsquote war zu hoch gegriffen, so dass auf den meisten Domänen mit Ausnahme der ertragreicheren Gegenden die Drainsanlagen noch unterblieben, weil sie logisch gerechnet nicht 8%, sondern weit mehr Zinsen beanspruchten, zumal sich doch der wirkliche Erfolg derselben erst in zwei bis vier Jahren zeigt und demgemäss die Zinsen der ersten noch nutzlosen Zeit zu repartieren sind. Die Verfügung vom 14. Januar 1875 berücksichtigte die Schwierigkeit durch Ermässigung der Amortisationsquote auf 1%. Doch war nun noch die Herabsetzung des Zinsfusses wünschenswert gewesen, welcher entschieden anderen Verhältnissen gegenüber für die Solidität der Beleihung zu hoch bemessen blieb. So lange die Domänen dem Finanzministerium unterstellt waren, lag allerdings für die Erniedrigung des Prozentsatzes wenig Aussicht vor; man verfuhr hier trotz besonderer Zwecke „fiskalischer als fiskalisch“, wie es die Veräusserung von Domänen zu Ansiedlungszwecken in Pommern bewiesen hatte. Dagegen musste das Landwirtschafts-

¹⁾ Die Seehandlung hatte wohl die Amortisation so hoch berechnet, um die Tilgung zu beschleunigen, weil derartige Beleihungen überhaupt nicht ihrem Geschäftsbetrieb entsprachen.

ministerium, welches vor allem den Fortschritt der landwirtschaftlichen Kultur zu verfolgen hat, hier beim Zinssatze eine billige Ermässigung eintreten lassen, vornehmlich weil seit dem 8. April 1882 die Drainierungskapitalien aus dem Fonds der Domänenverwaltung selbst gezahlt wurden¹⁾. Die Reduktion ist endlich in allerletzter Zeit durch den ministeriellen Erlass vom 16. März 1890 zu stande gekommen; „in der Regel ist der Zinsfuss auf 4% festzusetzen und die ministerielle Genehmigung zur Ermässigung desselben einzuholen, falls begründete Veranlassung dazu vorliegt“. Inzwischen ist der landesübliche Zinsfuss auf $3\frac{1}{2}\%$ und darunter gefallen, wie es die heutigen Staatsanleihen dokumentieren, bei denen eine Anleihe zu 3% (indirekt allerdings zu 3,45) aufgenommen war. Es bleibt so die weitere Erniedrigung des Zinsfusses auf $3\frac{1}{2}\%$, wie ihn die Pfandbriefe schon lange bewilligen, eine zweifellose Forderung an den Fiskus. Solche Meliorationen sind ein Interesse der gesamten Landwirtschaft, und es ist demnach die Aufgabe des Staates, wie vornehmlich des Domänenfiskus, welcher bei derartigen Kulturreformen immer voranschreiten muss, das Gedeihen des Ackerbaues nach Möglichkeit zu fördern und deshalb auch in den Gegenden, welche durch ihre Verhältnisse minder begünstigt sind, für die Einführung zeitgemässer Verbesserungen Sorge zu tragen. Einen Gewinn aus den Kapitalbewilligungen für die Herstellung der Drainsanlagen darf und wird der Fiskus nicht beabsichtigen, und so muss den Domänenpächtern, denen zu einer etwaigen Selbsthilfe jeder ausgedehnte Realkredit mangelt, seitens der Domänenverwaltung die Melioration dadurch erleichtert werden, dass die erforderlichen Kapitalien zum möglichst geringen Zinsfusse gewährt werden. Demnach wäre für die Zukunft der Prozentsatz dem üblichen Kurse für derartige Beleihungen gleich auf $3\frac{1}{2}\%$ eben „ohne begründete Veranlassung“ für derartige Meliorationszwecke zu bemessen; denn der Fiskus erzielt ein reichliches Entgelt in der Wertsteigerung der meliorierten Domänen.

Von den ausserpreussischen Bedingungen bestimmt in Mecklenburg § 11, dass der Pächter „die bestehende ökonomische Einteilung und Einrichtung des Pachtstückes (der Gärten, des Ackers, der Wiesen u. s. w.)“ eigenmächtig nicht ändern darf. Es wird für die Benutzung des Ackers dem Kontrakte eine besondere Anlage beigelegt, deren Abweichungen die Kammer zu bewilligen hat, nachdem bezügliche Anträge „unter Zuziehung bewährter Landwirte auf Kosten des Pächters“ geprüft sind. „Wiederholte Aenderungen — abgesehen von zeitweiligen Abweichungen von der Fruchtfolge, welche durch Witterungs- oder Wirtschaftsverhältnisse, Mäusefrass und andre vorübergehende Umstände sich rechtfertigen — werden nur unter ganz besonderen Umständen zugestanden.“ Zuwiderhandlungen gegen die Bestimmungen über Schlageinteilung und Fruchtfolge werden mit Geldstrafen belegt und berechtigen den Fiskus zur sofortigen Abstellung durch den Pächter oder auf dessen Kosten durch dritte. Die Veräusserungen von Stroh, Dünger und Rauhfutter erfordern die Genehmigung des Amtes, doch ist der Verkauf von Kartoffeln trotz der sonstigen Beengung des

¹⁾ Die Eintragung der ausgeliehenen Kapitalien wird dort nach dem Reskript vom 9. April 1884 unter den einmaligen Ausgaben zur Bewilligung von Darlehen an Domänenpächter behufs Ausführung von Meliorationen auf Domänen, insbesondere Drainierungen nachgewiesen.

Pächters diesem völlig frei überlassen. In Anbetracht einer vorgeschriebenen Fruchtfolge sind nähere Bestimmungen über den Zuckerrübenbau unnötig und fehlen daher. § 14 regelt eingehend die Scheiden und Grenzen, wonach der Pächter Grenzgräben gegen angemessene, vom Amte zu bestimmende Vergütung anzulegen oder zu verändern und selbige in gutem Zustande zu halten verbunden wird, „wenn und insoweit nicht die Feldnachbarn dieserhalb verpflichtet sind“. „Eine etwa eintretende Grenzregulierung ist auch für den Pächter bindend.“ Sollten hier eine Verrückung oder unbefugte Eingriffe von dritten stattfinden, so ist sofort jede Beeinträchtigung anzuzeigen. In Sachsen korrespondieren die Bedingungen im allgemeinen mit den preussischen, doch sind in den §§ 7, 8 und 12 einige Abänderungen und Zusätze vorgesehen. Noch immer ist eine genaue Fruchtfolgeordnung und Schlageinteilung für die Bestellung, Bedüngung und Besäung der Felder angesetzt, obschon „überhaupt die Entschliessung über das Bedürfniss einer solchen je nach den obwaltenden Verhältnissen“ lediglich dem Finanzministerium zusteht. Bei den Beschränkungen in der Verfügung über Wirtschaftsbestände ist der Verkauf der Ernte „auf dem Halme oder überhaupt vom Felde weg“ untersagt, während die Veräusserung von Kartoffeln unbeschränkt bleibt. Ferner sind die zur Vermehrung des Düngers dienenden Materialien nicht mit Genehmigung des Fiskus, sondern viel richtiger „niemals“ zu verkaufen. Hinzu treten die nicht in dem preussischen Kontrakte enthaltenen Bestimmungen über die Brennereien im § 8 A, denen zufolge, sofern die Einrichtung nicht vom Vorgänger übernommen wird, der Domänenpächter „jedenfalls innerhalb des ersten Pachtjahres bei Vermeidung von 500 Mark Strafe“ selbige vollständig in Betrieb zu setzen hat. Weiter wird im Absatz E angeordnet: „Das Reinhalten der Teiche von Rohr und Schilf, ebenso wie das Ausschlämmen derselben, und zwar das letztere wenigstens einmal hinsichtlich eines jeden Teichs während der Pachtzeit, liegt lediglich dem Pächter ob.“ Sodann sagt § 12 A: „Der Betrieb der Spiritusbrennerei ist, ebenso wie der Betrieb einer vorhandenen Bierbrauerei, zu welcher letzteren, wie bei der Brennerei, sich der Pächter die erforderlichen Betriebsgerätschaften, als Bestandteile des Wirtschaftsinventars, einschliesslich der Bottiche, soweit solche nicht als Eigentum des Verpächters vorhanden sind, selbst anzuschaffen hat, jederzeit, sowie es die Verhältnisse des Pachtgutes gestatten, in gehöriger Weise fortzustellen, und es darf dieser regelmässige Betrieb ohne ausdrückliche Genehmigung des Finanzministeriums, zu Vermeidung einer Strafe von 100 Mark für jeden Zuwiderhandlungsfall, nicht eingestellt werden.“ Einschränkend für den Pächter ist auch die Benutzung der Domänen in Braunschweig geregelt, obschon § 8 bloss den Betrieb „nach wirtschaftlichen Grundsätzen“ verlangt. Im letzten Jahre greift aber nach § 13 eine bedeutsame Einengung Platz: „Insonderheit hat derselbe im Abzugsjahre die Felder so zu bestellen, wie dieselben nach dem, mit ausdrücklicher oder stillschweigender Genehmigung der Herzoglichen Kammer während seiner Pachtzeit befolgten, Wirtschaftsplane und in Beobachtung einer angemessenen Fruchtfolge bestellt werden müssen.“ Es sind also die wirtschaftlichen Grundsätze nicht dem Ermessen des Pächters anheimgestellt, wenn eine Rotation angeordnet ist! Der Anbau von Zuckerrüben zu Fabrikzwecken kennt wieder dem § 8 zufolge nur eine spezielle Vereinbarung mit jedem einzelnen Pächter, welche den örtlichen Verhältnissen der Domäne entsprechend ab-

geschlossen wird. Das übliche Veräußerungsverbot umfasst allein Heu, Stroh und Mist, was bei der in Braunschweig herrschenden intensiven Kultur wohl genügt. Will der Pächter durch Anlegung von Gräben oder Abzugskanälen, durch Anpflanzen von Bäumen jeder Art, durch Mergelungen oder Kalkungen u. s. w. Meliorationen vornehmen, so hat er dazu, um eventuell die Vergütung seiner Anlagen beim Abzuge zu erhalten, die Bewilligung des Fiskus nachzusuchen; „die ohne diese Genehmigung gemachten aber unentgeltlich zurückzulassen“. Weiter tritt als Bedingung, wie sie in Preussen nicht vorhanden ist, für die Fischteiche hinzu: „Würden ungeachtet der vom Pächter dagegen angewandten Mittel die Teiche dennoch verlanden und zur Fischzucht untauglich werden, so hat jener zu einer veränderten Nutzungsweise derselben die Zustimmung der Herzoglichen Kammer zu erwirken, darf aber von derselben weder ein Ausbringen der Teiche noch eine Erstattung der darauf verwandten Kosten verlangen.“ Sodann ist im Absatz 5 gesagt: „Statt der abgängigen Stakete, Zäune und Planken hat der Pächter, wo es thunlich, lebendige Hecken zu setzen, welche ihm beim Abzuge nach der Taxe vergütet werden sollen.“ Für Anhalt bestimmt § 11 für die Benutzung: „Pächter übernimmt die Pachtobjekte in dem Zustande, in welchem sie sich zur Zeit der Uebergabe befinden, ohne wegen etwaiger Mängel, sie seien von welcher Art und von welchem Umfange sie wollen, die Annahme verweigern und von dem Vertrage abgehen, oder auf Entschädigung oder Herstellung der verpachteten Sache in nutz- und brauchbaren Stand oder auf Ersatz der Kosten, welche ihm diese Herstellung verursacht, an die Verpächterin Anspruch machen zu dürfen, worauf derselbe daher hierdurch ausdrücklich verzichtet.“ Während sonst die Bedingungen mit den preussischen übereinstimmen, tritt noch neu hinzu: „3. Derselbe“ (der Pächter) „muss auf die den Pachtstücken zustehenden Gerechtsame aufmerksam sein und darf nicht geschehen lassen, dass jemals etwas davon in Abgang komme oder zum Nachteil derselben etwas unternommen werde. Eintretendenfalls ist Pächter verpflichtet, der Herzoglichen Finanzdirektion ungesäumt Anzeige zu machen, widrigenfalls er den durch seine Vernachlässigung eingetretenen Nachteil der verpachtenden Behörde ersetzen muss.“ Das Verbot des Verkaufs berücksichtigt bloss das Stroh im § 19: „Es wird ihm deshalb untersagt, von dem gewonnenen Stroh etwas zu verkaufen oder den Deputatberechtigten als Deputat oder den Arbeitern anstatt des Lohnes zu geben, zu verschenken oder auf andre Art dem Acker zu entziehen.“ Damit gehen wohl die anhaltinischen Bedingungen im Hinblick auf die Ummengen der Kunstdüngerverwendung der dortigen Landwirte nicht zu weit. Der Bau der Kartoffeln und Zuckerrüben ist derartig beschränkt, dass das nämliche Grundstück nicht zwei Ernten aufeinander folgend tragen darf, doch ist die Bedingung eines nur zweimaligen Anbaues innerhalb von sechs Jahren nicht getroffen. Dagegen hat der Fiskus das Recht, für die letzten drei Pachtjahre die Bestellung von Rüben und Kartoffeln auf den dritten Teil der verpachteten Ackerfläche einzuschränken. Bei einer Verwendung beider zu Fabrikzwecken sind sämtliche Rückstände in der Wirtschaft zu verbrauchen; von den Rüben dürfen die Blätter und Abschnitte nicht verkauft werden, auch sind vom Gewichte der verkauften 16 % Pressrückstände, bzw. 30 % Diffusionschnitzel der Wirtschaft wieder zuzuführen. Für die veräußerten Kartoffeln normiert die Behörde einen bestimmten Futtersatz. In Oldenburg sind die

Grundstücke nach § 46 in landwirtschaftlich-haushälterischer Weise und nach den „etwa aufzustellenden besonderen Bedingungen“ zu benutzen. Dem § 47 zufolge sind die Felder von Unkraut zu reinigen, „und müssen Huflattich und Disteln zweimal, vor dem 1. Juli und 1. September, abgemäht oder ausgestochen werden“. Für die Wegeverpflichtungen gilt das Prinzip, dass der Fiskus alle Barkosten zu tragen hat, während der Pächter alle Leistungen in natura übernimmt.

Bezüglich der Drainsanlagen bestimmt für Mecklenburg § 12, dass der Pächter selbige auf eigne Kosten im gehörigen Zustande erhalten muss, während zu neuen Herstellungen „höchstens die Röhren zur eignen Anfuhr bewilligt werden, wenn Unsre Kammer die Anlage für eine nachhaltige wesentliche Verbesserung des Pachtstückes erachtet und Pächter den sonstigen Vorschriften über Drainage Unserer Höfe genügt“. In Sachsen ordnet § 15 die Erhaltung der Be- und Entwässerungsanlagen einschliesslich der Drainage ebenfalls auf Kosten des Pächters an. Werden derartige Meliorationen auf Kosten des Fiskus ausgeführt, so hat sie der Domänenpächter mit „in keinem Falle weniger als 5 %“ zu verzinsen oder, falls die Landeskulturrentenbank das Kapital lieh, die dafür an die letztere zu zahlende Jahresrente zu tragen. Wegen der etwa während oder infolge der Ausführung zeitweilig entzogenen Nutzungen sind an den Fiskus keine Ansprüche auf Vergütung zu richten. Ueberaus vorteilhaft für den Pächter sind die Bestimmungen des § 8 für Braunschweig: „Rücksichtlich der in den verpachteten Grundstücken bereits ausgeführten Drainsanlagen hat Pächter nicht allein die Beaufsichtigung und Sorge für deren Unterhaltung zu übernehmen, sondern er hat auch die regelmässig erforderlichen kleinen Reparaturkosten für Aufräumen der Röhrenausläufe, der offenen Vorflutgräben u. s. w. aus eignen Mitteln zu tragen. Dagegen werden die ohne Verschulden des Pächters entstandenen grösseren Mängel, welche derselbe sofort bei Herzoglicher Kammer zur Anzeige zu bringen hat, auf deren Kosten hergestellt, wobei jedoch der Pächter unentgeltlich die Fuhren zu leisten und die Beaufsichtigung der Arbeiten zu übernehmen hat. — Die Entscheidung sowohl darüber, ob die Reparaturen zu den vom Pächter zu beschaffenden kleineren oder zu den auf Kosten der Herzoglichen Kammer auszuführenden grösseren gehören, als auch darüber, ob die grösseren Mängel durch Verschulden des Pächters herbeigeführt und daher von diesem auf seine Kosten zu beseitigen sind, bleibt der Herzoglichen Kammer vorbehalten, gegen deren Entscheidung nur ein Rekurs an Herzogliches Staatsministerium, nicht aber ein gerichtliches Verfahren stattfindet.“ Für die Neuanlage von Drainierungen ist hier nichts Näheres bestimmt. In Anhalt gelten diesbezüglich die Normen über die Baulasten des Pächters, welche allgemein im § 15 geregelt sind. Derartige Baulichkeiten hat der Pächter auf seine eignen Kosten zu bewirken und ohne jeden Ersatzanspruch in gutem Stande zu unterhalten und zurückzugewähren, „auch, wo nötig, neu herzustellen“. Wie weit diese Bedingungen für die Drainage zur Anwendung kommen, ist aus dem allgemeinen Kontrakte nicht zu ersehen. Ebenso sind von Oldenburg keine besonderen Bedingungen angesetzt.

Das bewegliche Inventar.

Zum Inventar eines Gutes zählen im weiteren Sinne „alle Sachen, Einrichtungen und Zurüstungen, welche dazu dienen, die Nutzungen eines Landgutes und seiner Gerechtigkeiten zu ermöglichen oder zu erhöhen“¹⁾. Unter diesem selbst unterscheidet man das bewegliche Inventar und dem gegenüber das unbewegliche, welches letztere mit der Substanz des Gutes verbunden ist. Hier kommt jedoch nur das erstere in Betracht.

In früherer Zeit war es Sitte, dass der Gutseigentümer dem Pächter das bewegliche Inventar in Viehbeständen und Geräten mitverpachtete²⁾. Der Pächter hatte alsdann selbiges zu übernehmen, konnte es aber nicht unbeschränkt nach seinem eigenen Ermessen nutzen, wie er ebenso wenig an der sorgfältigen Erhaltung der Stücke interessiert war. Nutzte sich im Laufe der Pacht das übertragene Inventar durch den immerwährenden Gebrauch ab, so verwandte der Pächter die mangelhaften Geräte doch noch weiter (und erzielte in seiner Wirtschaft entsprechend schwächere Resultate), weil er auf eigene Kosten neue Stücke nur bei weitgehendster Unbrauchbarkeit der bisherigen beschaffte. Mit noch grösserer Schwierigkeit liess sich der Eigentümer seinerseits zum brauchbaren Ersatz veranlassen, da ihm die bezüglichen Ausgaben nicht zurückerstattet wurden. Immer mehr entstand daher mit der Entwicklung der Landwirtschaft das Bedürfnis wie die Notwendigkeit, dass die Pachtbewerber das Inventar unter Verringerung des Pachtzinses selbst zu stellen haben, um die erforderliche freie Verfügung zum Wirtschaftsbetriebe zu gewinnen³⁾. Der Brauch, den zur Bewirtschaftung nötigen Viehstand als stehendes

1) Preussisches Landrecht, Teil I, Tit. 2, § 48: „Alle auf dem Gute befindlichen Sachen, welche zum Betriebe des Ackerbaues und der Viehzucht gebraucht werden, sind Pertinenzien des Gutes.“ Blomeyer, a. a. O. S. 63, erklärt mit Recht diese Definition für zu eng, weil sie die zum Betriebe der landwirtschaftlich-technischen Gewerbe dienenden Utensilien nicht umfasst und ergänzt sie durch obige.

2) Nach Thaer, Englische Landwirtschaft, II, 2, S. 63, gehörte jedoch den englischen Pächtern das Inventar schon im Anfang unsres Jahrhunderts.

3) G. Krafft, a. a. O. S. 163: „In der Regel sollten keine Ueberlieferungen vereinbart werden, um dem Pächter vollkommen freie Hand zu lassen. — Ein wohlhabender Pächter wird es vorziehen, nur den nackten Grund und Boden und die Gebäude zu übernehmen.“ Drechsler, a. a. O. S. 28, kommt zum Resultat, „dass die wirkliche Verpachtung des Inventars die lästigsten Beschränkungen des Pächters zur Folge haben muss“. Noch schärfer urteilt Blomeyer, a. a. O. S. 68: „Die Mitverpachtung eines Inventars, an welchem dem Verpächter Eigentum und Gefahr vorbehalten bleibt, ist ein absolutes Hindernis der Kultur.“ Roscher, Nat.-Oekonomik des Ackerbaues, S. 222, hält es für „zweckmässig, dass der Pächter mit eigenem Inventar hantiere“. A. Wagner, a. a. O. S. 553, hält die Frage nach den gegebenen Zuständen der Land- und Volkswirtschaft für relativ, kommt aber für die Domänen zu positiver Entscheidung: „Gehört das Inventar dem Verpächter (Staate, also nicht dem früheren Pächter), so muss es dem Pächter nicht durch Verpachtung, sondern durch Uebergang in sein Eigentum überlassen werden. Besser ist es, wenn der Staat kein Inventar besitzt, also das betreffende Kapital flüssig macht, und es dem Pächter überlässt, das Inventar selbst anzuschaffen, durch Ankauf von seinem Vorgänger oder sonstwie.“ Das ist „den modernen Verhältnissen der Land- und Volkswirtschaft, welche eine freiere Stellung des Pächters erforderlich machen, angemessen und erscheint hier“ (mit Drechsler:) „als unerlässliche Bedingung für die rationelle Leitung einer Wirtschaft“.

Inventar seitens des Verpächters auf den Pachtgütern zu halten, musste schon zurückgedrängt werden, sobald um die Mitte unsres Jahrhunderts die landwirtschaftliche Wissenschaft eine mannigfaltige Leistungsfähigkeit der zahlreichen Viehrassen nachgewiesen hatte und auch die praktischen Landwirte ihre eignen Erfahrungen über die verschiedene Nutzung der Arten gesammelt hatten¹⁾. Was sodann die Geräte anlangt, so sind fast alle Sorten in der neuesten Zeit vorteilhaft durch Maschinen ersetzt, deren jede die andern bestehenden durch ihre Zweckmässigkeit zu überflügeln sucht und deshalb in ihren Eigenschaften zur Verwendung variiert. Die Brauchbarkeit richtet sich stets nach der subjektiven Meinung des Landwirtes für seine Tendenzen zum Wirtschaftsbetriebe, und er kann dementsprechend heute leicht die bevorzugten Viehrassen und einschlägigen Geräte erwerben. Daher braucht das vollkommenste, den neuesten Verhältnissen angepasste Inventar den Pachtbewerber noch keineswegs zu befriedigen, soweit in diesem der eignen, subjektiven Anschauung und Betriebsrichtung desselben eben nicht Rechnung getragen wird. Ist nun der Pächter an die Uebernahme eines solchen, seinen Forderungen nicht entsprechenden Inventars gebunden, so wird naturgemäss seine Betriebskraft wie anderseits seine wirtschaftliche Bewegungsfreiheit überaus eingeengt. Daher ist die Mitverpachtung eines stehenden Inventars für Pachtungen längst auf die kleinen Güter und Höfe zurückgedrängt²⁾, deren Pächter weniger eine besondere Zuchtichtung im Viehstande oder ein maschinenartiges Geräteinventar bedürfen und vor allem eine noch zweckmässigere Verwendung ihrer knapp bemessenen Betriebsmittel suchen müssen.

Für den Pächter hat die Selbstbeschaffung des Inventars freilich die erhebliche Schattenseite, dass ein beträchtlicher Teil der ihm zur Verfügung stehenden Barmittel verzehrt wird. Die Kosten der Inventariestücke sind enorme; rechnet man doch, dass sie durchschnittlich im brauchbaren Zustande an 20 % vom Gutswerte beanspruchen. Allerdings garantiert dafür die geschickte Wahl von Vieh und Geräten dem Landwirte den bestmöglichen Erfolg. In der Praxis verhält sich dagegen die Beschaffung derselben günstiger, insofern durchaus nicht alle Landwirte jenen peinlichen Wert auf ihr Inventar legen. Hier kauft der anziehende Pächter meist von seinem Vorgänger fast den ganzen Bestand für wenig Geld; denn die örtlichen Verhältnisse und die zeitgemässen Fortschritte hat letzterer schon in der Regel seines eignen Interesses wegen berücksichtigen müssen. Der Uebernehmer hat sogar den Vorteil, einen brauch-

¹⁾ Ueber die Leistungsfähigkeit der einzelnen Rassen seien folgende Beispiele erwähnt: Bei Kühen wird der jährliche Milchertrag nach Fleischmann, das Molkereiwesen, Braunschweig 1878, S. 58, in Litern geschätzt bei Holländern auf 3000, Schwyzern auf 2600, Breitenburgern auf 2500, Shorthorn auf 2200, Mürzthalern auf 1900, Oldenburgern auf 2800, Montavonern auf 2550, Simmenthalern auf 2300, Limpurgern auf 2100, Graue Ungarn auf 800. Ebenso beträchtlich variiert das Schurgewicht der Schafe. Dasselbe beträgt nach G. Krafft, Lehrbuch der Landwirtschaft: Tierzuchtslehre, Bd. III, S. 166 ff., beim Leicester 6—8, Rambouillet 2—2,5, Negretti 1—2,5, Lincoln 3,5—6, Southdown 1,6—2, Elektoral-Merino 0,7—1,2 kg.

²⁾ Fr. Krafft, die Verpachtung von Landgütern mit Gutsinventarien, Altenburg 1845, S. 8 plaidiert für die Mitverpachtung des Inventars, wenn der Eigentümer eine gewisse Qualität z. B. eine edle Viehrasse erhalten wissen will oder Wasser und Weide des Gutes besondere Eigenschaften haben, an welche sich das anderswo gezogene Vieh schwer gewöhnen möchte. Seine sonstigen Reformvorschläge haben jedoch praktisch keine Geltung gewonnen.

baren Bestand zum wahren Werte ohne Affektionspreise zu erwerben, weil ein anderweitiger Verkauf in den meisten Fällen viele Schwierigkeiten verursachen würde. Damit ist dann beiden geholfen.

Ist die Beschaffung des Inventars immerhin die einseitige Angelegenheit des Pächters, so muss der Verpächter dennoch bezüglichliche Vereinbarungen zu seiner Sicherheit treffen, weil dem Gute durch einen mangelhaften Bestand desselben Gefahr droht. Falls auf den Gütern nicht das erforderliche Vieh gehalten wird, leidet ohne Frage die Bedüngung des Ackers, wie auch mit einem unvollständigen Geräteinventar eine bloss schlechte Feldbestellung vorgenommen werden kann. Wollte der Eigentümer die Stückzahl des Viehstandes und der Utensilien regeln, so wäre damit die wirtschaftliche Freiheit des Pächters wesentlich eingeengt, indem letzterer nun besonders auf diese Vorschrift sein Augenmerk zu richten hätte, statt vorteilhafte Dispositionen treffen zu können. Dann böte entweder die Ausnutzung günstiger Konjunkturen für Fleisch- wie Zuchtviehpreise oder der Ersatz kleinerer Geräte durch Maschinen Schwierigkeiten. Es ist daher ratsam, dass der Verpächter statt dessen im Kontrakte ein Minimum des Wertes vom Inventar vorschreibt, womit schon die genügende Sicherung verbürgt wird. Gerade mit dieser Massnahme lässt sich zuerst die leider noch immer übliche Kautio**n** beseitigen, vorausgesetzt, dass das Inventar dem Pächter überwiegend als Eigentum gehört. Wird jedoch von den Geräten oder Maschinen ein gewisser Teil auf allmähliche Abschlagszahlung erworben, so ist aus wirtschaftlichen Gründen nichts dagegen einzuwenden, doch muss am Vieh das unbeschränkte Eigentum erworben sein, weil dieses nach wenigen Jahren schon wieder veräussert wird und wegen seiner leichteren Verkäuflichkeit vornehmlich einen vorteilhaften Ersatz für die Kautio**n** gewährt. Zum Ersatz derselben wegen der Verpfändungsbefugnis den vollen, unbeschränkten Besitz am Inventar zu verlangen, ginge entschieden zu weit, zudem es die Interessen des Verpächters keineswegs gebieten. Ebenso hart und unberechtigt wäre die Vereinbarung, dass letzterer am ganzen Bestande ein Pfändungsprivilegium geniessen sollte und sonstige Gläubiger erst in zweiter Linie befriedigt werden könnten.

Eine eigenartige Stellung fordert im Kontrakte noch das Bauminventar, dessen Mitverpachtung nach den Grundsätzen der gewöhnlichen Pachtnutzung zu einem zwecklosen Resultate führt. Würden unter diesen Regeln die Bäume und Sträucher dem Pächter überlassen werden, so könnte ihm von selbigen (als Substanz) lediglich eine geringe Fruchtnutzung zufallen, während die Erhaltung und der Ersatz, also hier die Pflege, das Nachpflanzen und die Verwendung der abgestorbenen Bäume entschieden dem Eigentümer bliebe. Dann wäre letzterer genötigt, sich dauernd um den Bestand zu kümmern, wogegen für den Pächter die sorgsame Instandhaltung und Pflege der Bäume wirtschaftlich geradezu überflüssig sein würde, so dass ihn der Eigentümer bezüglich vermeidbarer Beschädigungen oder Nachlässigkeiten immerwährend zu kontrollieren hätte. Sofern dieser Missstände halber die Natur der Sache selbst die regelrechte Verpachtung verbietet, müssen im Kontrakte für die Bäume und Sträucher eigene Bestimmungen festgesetzt werden. Die von Drechsler empfohlene Ueberlassung als eisernes Inventar ¹⁾ möchte im allgemeinen das Interesse des Verpächters nicht

¹⁾ Drechsler, a. a. O. S. 231 ff.

genügend beobachten, weshalb vorteilhafter eigene Grundsätze hier nach Recht und Billigkeit zur Anwendung gelangen. Demzufolge erhält der Pächter die Bäume und Sträucher nach einem vollständigen Verzeichnisse Stück für Stück überwiesen, wobei ihm jedwede Benutzung gestattet wird, sofern sie nicht das Gedeihen der Bäume schädigt. Stirbt nun im Laufe der Pacht ein Baum gänzlich ab, so darf ihn der Pächter ohne weiteres zur eigenen Verwendung fällen; ist aber ein solcher erst im Eingehen begriffen, jedoch in seiner Nutzung bereits ertraglos, so bedarf es zum Umhieb noch immer der Genehmigung des Verpächters, weil sonst ein alter Bestand bald niedergeschlagen wäre. Der Abgang steht regelmässig dem Pächter zu, weshalb er auch für den vollen Ersatz zu sorgen und das Nachpflanzen durch gesunde Stöcke und Stämme in angemessener Höhe zu veranlassen hat, wobei selbstverständlich jedes eingesetzte Exemplar in das Eigentum des Verpächters übertritt. Daneben wird es dem Pächter freigestellt, in beliebiger Menge Bäume und Strauchwerk auf dem Gute anzusetzen und nach eigenem Ermessen zu nutzen. Bei der Rückgewähr der Pacht findet dann seitens des Eigentümers die entgeltliche Uebernahme gegen Vergütung der Ankaufs- und Pflanzungskosten statt, oder der Pächter erhält den Auftrag, binnen gewisser Frist die Bäume mit der Wurzel zur eigenen Verwendung vom Gute zu entfernen¹⁾, widrigenfalls sie der Verpächter ohne Vergütung annektiert. Es ist empfehlenswert, nicht das eine oder andere zu fordern, sondern die Uebernahme der Bäume und Sträucher bloss so weit zu bestimmen, als es für das Inventar des Verpächters angemessen erscheint.

Für die preussischen Domänen bestimmen die Allgemeinen Bedingungen:

— § 2. Das zur Benutzung der Pachtstücke erforderliche Inventarium hat der Pächter selbst zu beschaffen, ohne die Abnahme desselben bei der Pachtrückgewähr über die Massgabe des § 35 hinaus verlangen zu können²⁾.

— § 9 A. Der Pächter ist verpflichtet, die Pachtstücke mit einem seiner Verpfändungsbefugnis unterliegenden Vieh- und Wirtschaftsinventarium bis mindestens zu dem in besondrem Vertrage angegebenen Wertsbetrage während der Pachtzeit, jedoch ohne Anspruch auf Abnahme desselben bei der Rückgewähr, besetzt zu halten³⁾.

— § 10. Die Bäume und Sträucher aller Art, einschliesslich der dem abziehenden Pächter defektierten (§ 4) Stämme und Stöcke, werden dem Pächter nach einem vollständigen Verzeichnisse übergeben.

¹⁾ Nach der Entscheidung des Obertribunals, Entscheidungen Bd. 55, S. 67 ff., ist das jus tollendi bei Bäumen und Hecken nicht zulässig, weil sie jahrelang Nahrung aus dem Boden gezogen und somit der alte Zustand nicht herstellbar sei! „Es heisst das seitens des höchsten Gerichtshofs landwirtschaftlicher denken, als die Landwirte und den strengsten Agrikulturchemiker an chemischer Schärfe überbieten“ (Blomeyer, S. 104). Es ist doch nichts anderes als die landwirtschaftliche Nutzung des Gutes wie beim Pflanzenbau.

²⁾ Die im Reskript vom 11. Dezember 1862 erlassenen Ergänzungen zu § 2 sind, seit ein Verkauf des Inventars nicht mehr statthat, veraltet.

³⁾ Reskript vom 11. Dezember 1862: „Der Wertbetrag des zum schwungvollen Wirtschaftsbetrieb erforderlichen, wie zur Sicherheit der fiskalischen Ansprüche dienenden Vieh- und Wirtschaftsinventars hat der Kommissar bei der Vorbereitung der Neuverpachtung in der Regel nach dem vorgefundenen Bestande, wenn dieser nicht zu erheblichen Ausstellungen Anlass gibt, und nach den zu ermittelnden Preisen der betreffenden Gegend unter Spezifikation des Viehinventars zu arbitrieren.“

Die Benutzung des Kopf- und Reiserholzes von Weiden und andern wilden Bäumen, soweit sie mit der Konservation der Bäume verträglich ist, ist ihm nach dem im besondern Vertrage vorgeschriebenen Turnus gestattet. Dagegen ist ihm ohne Genehmigung der Königlichen Regierung der Abhieb anderer als ganz abgestorbener Bäume bei einer Strafe von 20 M. für jedes Stück oder nach Wahl der Regierung bei Ersatz des doppelten Wertes untersagt. Auch muss er jeden eingegangenen oder umgeschlagenen Baum oder Strauch in der nächsten Pflanzzeit durch einen guten gesunden Stamm resp. Stock von angemessener Höhe¹⁾ ersetzen und das gesamte Inventarium stets vollzählig erhalten, soweit er nicht durch schriftliche Genehmigung der Königlichen Regierung ausdrücklich davon entbunden ist.

Wenn sich bei einer auf Veranlassung der Königlichen Regierung stattfindenden Nachzählung ergibt, dass der Pächter diesen Verpflichtungen nicht nachgekommen ist, so hat er für jeden fehlenden

Pflaumen-, sauren Kirsch- oder Maulbeerbaum . . .	1 M.
Apfel-, Birn- oder andern Obstbaum oder Weinstock . . .	2 M.
Hopfenstuhl	3 M.
wilden Baum oder Strauch	50 Pf.

unbeschadet seiner Verpflichtung zum Nachpflanzen, als Strafe zu erlegen. Sofern sich bei den Obstbäumen von der einen Sorte mehr und von der andern Sorte weniger, als hiernach vorhanden sein sollen, in vertragsmässiger Beschaffenheit und Höhe vorfinden, ist eine Ausgleichung nach Verhältnis der oben gedachten Strafsätze zulässig.

Findet sich bei der Pachtrückgewähr gegen das sonach zu erhaltende Bauminventarium ein Mehr in guten gesunden Stämmen und Stöcken von angemessener Höhe vor, worauf allezeit die zuletzt gepflanzten Stämme und Stöcke zu rechnen sind, so hat der Pächter dasselbe auf Verlangen der Königlichen Regierung zwar ebenfalls, jedoch gegen Vergütung der erweislichen, nötigenfalls durch Sachverständige zu bestimmenden Ankaufs- und Pflanzungskosten zurückzulassen²⁾.

Die preussischen Domänen haben die Mitverpachtung des Inventars,

¹⁾ Nämlich 6 Fuss bis zur Krone. Oelrichs, a. a. O. S. 41.

²⁾ Oelrichs, a. a. O. S. 41: „Die Regierungen sind durch Reskript vom 7. Januar 1871 ermächtigt, den Domänenpächtern, welche wirtschaftliche Veränderungen in dem Bauminventarium vorzunehmen beabsichtigen, die Ausführung derselben unter geeigneter Schadloshaltung des Fiskus, namentlich in betreff des Holzwertes zu gestatten. Findet sich bei der Revision des Bauminventars, welche vorschriftsmässig alle 6 Jahre vorgenommen werden soll, ein Mehr oder Weniger bei den Obst- oder wilden Bäumen, so ist eine Ausgleichung nach den in den Pachtbedingungen bestimmten Sätzen nur bei jeder dieser beiden Baumgattungen, nicht aber zwischen Obst- und wilden Bäumen zulässig.“ — „Für die wirtschaftliche Benutzung des Kopf- und Reiserholzes von den dazu geeigneten Bäumen ist der Regel nach in dem besonderen Vertrage ein bestimmter Turnus vorzuschreiben, um etwaigem Missbrauche der Befugnis, namentlich in den letzten Pachtjahren vorzubeugen.“ Das Reskript vom 5. April 1882 ergänzt die Normen dahin: „In dem § 10 ist, da auf den meisten Domänenvorwerken ein mehr als ausreichendes Bauminventarium sich vorfindet, eine Verpflichtung des Pächters zur Vermehrung des letzteren nicht wieder aufgenommen worden. Wenn und soweit auf einzelnen Pachtungen ein Bedürfnis zur Vermehrung des gedachten Inventars anzuerkennen ist, so hat die königl. Regierung von nun ab das deshalb Geeignete in dem speziellen Pachtvertrage vorzusehen.“

welche sich teilweise noch in den Allgemeinen Bedingungen vom 22. März 1882 erhalten hatte, in letzter Zeit aufgegeben und damit die wirtschaftliche Freiheit des Domänenpächters, wie sie ihm in der Benutzung der Pachtung gewährt wird, vorzüglich erweitert. Die geltenden Normen stehen so ausserhalb jeder Kritik. Wäre indessen der Fiskus geneigt, die heute wohl überflüssige Kautionskaution fallen zu lassen und statt dessen in den pächterischen Objekten durch Einleitung der Sequestration eine Sicherheit zu suchen, so müssten die gegenwärtigen Bestimmungen eine entsprechende Erweiterung erfahren. Es wäre die Forderung zu stellen, dass der Domänenpächter das Inventar bis auf etliche wenige Stücke eigentümlich erwerbe und binnen gesetzter Frist nach der Uebnahme die bezüglichen Quittungen den Behörden vorlege.

Desgleichen bedürfen die Bedingungen für die Verpachtung des Bauminventars eine Aenderung, wie sie Blomeyer¹⁾ vorschlägt: „Zur Erstattung der Pflanzenkosten bei dem Mehrbestand den Verpächter schlechthin zu verpflichten, wie es die Allgemeinen Bedingungen für Verpachtung der preussischen Domänen § 10 thun, ist unbillig und verwerflich. Der Pächter eines grösseren Gutes könnte sonst, nachdem er eine Baumschule angelegt, alle jungen Stämmchen, für welche der Absatz nicht ausreicht, auf die Hutten, auf alle Raine und Wege u. s. w. auspflanzen und den Verpächter, der zur Uebnahme verpflichtet wäre, ungebührlich belasten. Auch die Bestimmung, dass nur solche Arealteile mit Bäumen bepflanzt werden dürfen, welche es schon früher waren, schützt den Verpächter nicht hinlänglich. — Nimmt der Verpächter das Plusinventar nicht, so muss er billigerweise dem Pächter Zeit lassen, um, je nach Umständen, die Bäume wegnehmen und sie eventuell verpflanzen zu dürfen.“

In den ausserpreussischen Kontrakten gelten nun folgende Bedingungen: Zunächst bestimmt Mecklenburg im § 8, dass umgehend nach der Uebergabe ein Hof- und Feldinventar „unter Berücksichtigung der dem Pächter noch obliegenden Abstellung vorhandener Mängel“ aufzunehmen ist. Spätere Aenderungen sind nachzutragen. In Sachsen wird nach § 2 A ein Wirtschaftsinventar an Vieh, Schiff und Geschirr nicht mitgewährt; die Uebnahme desselben vom Vorgänger bleibt dem Pächter nach seiner freien Vereinbarung mit diesem überlassen. Dem § 11 zufolge hat der Pächter so viel Vieh zu halten, „als er mit dem selbsterzeugten Futter durchschnittlich ausreichend zu ernähren im stande ist, unbeschadet jedoch seiner Verpflichtung, zu futtermangelnden Zeiten den fehlenden Bedarf zuzukaufen“. War bisher auf der Domäne eine Schafherde gehalten worden, so ist auch der Nachfolger verbunden, eine solche in der nämlichen Stückzahl fortzuführen, falls er nicht besonders die Genehmigung zur Abschaffung zuerteilt erhält. Diese Einengung ist gewiss die Konsequenz der vorgeschriebenen Fruchtfolge. Für Braunschweig besagt § 13, dass der Pächter das Haushaltsinventarium nach der Schätzung von Sachverständigen zu übernehmen hat, wogegen ein gerichtliches Verfahren ausgeschlossen ist. Bei der Rückgewähr wird der Wert in der gleichen Weise ermittelt und vergütet, wie von ihm Zahlung dafür geleistet ist. In Anhalt bestimmt § 23, dass der Pächter verbunden ist, das selbstbeschaffte lebende und tote Inventar nach einer Taxe in der Pachtung zu belassen, sowie ihm das sechs Monate vor Ablauf der Pachtzeit ausgesprochen

¹⁾ Blomeyer, a. a. O. S. 104.

ist. Sodann sind im letzten Jahre noch beschränkende Kautelen für den Verkauf von Vieh und Geräten gesetzt. Oldenburg hat keine Bestimmungen.

Bezüglich des Bauminventars bestimmt Mecklenburg im § 24, dass Weiden, Hecken und Obstbäume in der inventarienmässigen Zahl stets vorhanden sein müssen, widrigenfalls Straf gelder zu leisten sind. Ueber Nachpflanzung und Abgang von Bäumen ist nichts gesagt. Die Grundsätze des § 9 für Sachsen stimmen mit denen von Preussen überein. In Braunschweig hat nach § 13 der Pächter das Weidenbauminventar zurückzuliefern „oder“ den Abgang zu ersetzen; auf eine Vergütung des Zuwachses am Bestande hat er keinen Anspruch, wenn nicht die Kammer ihre Genehmigung erteilt hat. Dem § 18 zufolge ist in Anhalt die Neuanpflanzung von Bäumen nur mit Genehmigung des Fiskus statthaft. Grosse Bäume zum Schutz der Gebäude oder zur Verschönerung der Gegend sind von der Nutzung ausgeschlossen, doch hat sie der Pächter durch Nachpflanzung in derselben Zahl zu erhalten. Welchem der beiden Kontrahenten die Pflege zufällt, ist nicht gesagt. Oldenburg bestimmt in den §§ 49 und 50, dass der Pächter keinen Baum fällen darf und sich die Wegnahme von abgängigen oder Stämmen, über welche der Fiskus zu verfügen hat, gefallen lassen muss. Wird eine Bepflanzung von den Behörden angeordnet, so hat der Pächter jährlich 20 Stück zu pflanzen, zu erhalten und abzuliefern.

Die Gebäude und Bauanlagen.

Abgesondert vom Inventar bedarf es eigener Grundsätze für die überwiesenen Gebäude und Bauanlagen. Einmal ist bei den hohen Kosten, welche die Baulichkeiten beanspruchen¹⁾, nicht billig, die ganze Last dem Pächter aufzubürden; ihm muss unter allen Umständen die Höhe seiner Verpflichtungen voraus berechenbar sein. Zum andern bleibt es die berechnete Forderung des Eigentümers, Bedingungen einzugehen, welche die angemessene Erhaltung der Gebäude und deren Reparatur nicht teurer werden lassen, als wenn er das Gut selbst bewirtschaftete. Man hat in der Praxis ausnahmslos diese Prinzipien übersehen und bei der Schwierigkeit einer richtigen Regelung rein willkürliche Grundsätze aufgestellt. Es soll daher die Tendenz verfolgt werden, Bedingungen zu suchen, welche den genannten Forderungen am nächsten liegen.

Bevor der Pachtbewerber den Vertrag abschliesst, wird für ihn die Frage auftreten, ob die auf dem Gute vorhandenen Gebäude seinem Betriebsprojekte gemäss ausreichen oder ob etwaige Neubauten benötigt werden. Es ist dabei wesentlich zwischen Neubau und Umbau zu unterscheiden, indem ersterer die Aufführung eines bisher noch nicht vorhandenen Gebäudes betrifft, während man unter Umbau bloss den Ersatz durch Reparaturen nicht mehr erhaltbarer Baulichkeiten versteht. Was nun ersteren anlangt, so kann er ohne weiteres nicht vom Verpächter gefordert werden, doch darf ihn dieser keineswegs rundweg abschlagen. Daher bleibt es am ratsamsten, vor der Uebernahme die erforderlichen Vereinbarungen zu treffen und im Kontrakte einzutragen, weil nur

¹⁾ Man schätzt sie als Inventar im guten, aber bei weitem noch nicht luxuriösen Zustande auf 40% vom Gutswerte.

schriftliche Versprechen Gültigkeit haben¹⁾. Eine gleiche Uebereinkunft wird oft noch während der Pachtzeit angestrebt werden, wenn beide Kontrahenten zur Erweiterung des Wirtschaftsbetriebes geneigt sind, so dass die Aufnahme leitender Grundsätze im Vertrage angebracht erscheint. In der Regel wird der Eigentümer den Bau auf eigene Kosten aufführen und vom Pächter mit einer Amortisationsquote je nach der Rentabilität des Objektes verzinsen lassen. Uebersaus gebräuchlich ist ein Beitrag des Pächters und die Verzinsung des vom Verpächter geleisteten Restkapitals, wobei meist die Tilgung des pächterlichen Zuschusses stattfindet. Daneben beliebt man die Herstellung von Anlagen auf eigene Kosten des Pächters unter zugesicherter Verlängerung des Kontraktes; nur wird die weitere Fortdauer der Pacht beiden Kontrahenten nicht immer genehm sein. Der Vorzug dieses Verfahrens liegt darin, dass der Pächter das Objekt mehr ausnutzen und deshalb, ohne übermässig belastet zu sein, die ganzen Baukosten übernehmen kann. Besonders vorteilhaft ist eine in Oesterreich²⁾ übliche Vereinbarung: Der Eigentümer verpflichtet sich bei Unternehmungen von sicherem und nachhaltigem Werte, „dem Pächter beim Abtritt von der Pacht die Herstellungskosten mit Rücksicht auf die bis dahin entstandene natürliche Wertsverminderung aber nur dann zu vergüten, wenn der Pächter noch vor Beginn der Unternehmung unter Vorlegung des Planes und Kostenanschlages die Genehmigung des Verpächters hierzu erwirkte, und die Melioration im guten Zustande übergibt“. In diesem Verfahren liegt der Vorteil, dass der Verpächter die Wünsche des Pächters mehr berücksichtigt, wozu er bei dem auf eigene Kosten aufgeführten Gebäude weniger bereit sein wird. — Andre Grundsätze gelten, wenn der Verpächter zur Herstellung eines bisher noch nicht vorhandenen Baues verpflichtet wird. Das findet überall dort statt, wo die eignen Massnahmen desselben aus wirtschaftlichen Gründen eine Erweiterung der Bauanlagen fordern, wie es also beim Ankauf von Ackerland oder bei Separationen der Fall sein wird. Die Gebäude gehören nirgends zu dem vom Pächter zu beschaffenden Inventar, sondern sie werden ihm vom Eigentümer zum Betriebe der Wirtschaft überwiesen, so dass mit einer Erweiterung der Wirtschaft eine entsprechende Vermehrung des Gebäudebestandes vom Pächter beansprucht werden kann. Dieser hat dann die Kosten der Anlage, deren Nutzung ihm zusteht, mit einer angemessenen Amortisationsquote zu verzinsen. Sollte über den landesüblichen Zinsfuss hinaus ein höherer Prozentsatz gefordert werden, so übernimmt vorteilhafter der Pächter den Bau nach dem oben dargelegten Verfahren. Nur kann er, falls Vereinbarungen zu keinem Resultate führen, die Anlage selbst immer fordern. Der Entwurf zum Gebäude steht im Zweifel stets dem Verpächter zu; denn er hat als Eigentümer die volle Verfügung über das Gut, soweit er nicht durch das Interesse des Pächters beschränkt ist.

Die Aenderung, Erweiterung oder Verbesserung schon vorhandener Gebäude hat der Pächter während der Pachtzeit nicht zu fordern. Er muss zusehen, dass er die Abstellung gewisser Mängel vor dem Kontraktsabschlusse

¹⁾ Blomeyer, a. a. O. S. 95, weist darauf hin, dass mündliche Nebenabreden zu schriftlichen Verträgen nicht rechtsverbindlich sind. Siehe Preuss. Landrecht, Teil I, Tit. 5, §§ 127—129.

²⁾ Pachtvertrag der k. k. Finanzbezirksdirektion, § 5.

zugesichert erhält; sonst übernimmt er die Baulichkeiten so, wie sie zur Zeit auf dem Gute stehen.

Wird ein Gebäude während der Pachtzeit durch Reparaturen nicht mehr angemessen zu erhalten sein, also ein Umbau nötig werden, so ist möglichst schon vor dem Antritt der Pacht darüber zu kontrahieren. Die Kosten der Anlage sind vom Verpächter zu tragen, wofür der Pächter die Verzinsung leistet, falls ihm vor dem Festsetzen des Pachtgeldes der Umbau angezeigt wird, damit er danach dessen Höhe berechnen kann¹⁾. Ist dies aber nicht geschehen, so hat der Eigentümer kein Recht, für den unvorhergesehenen Umbau die Verzinsung des angelegten Kapitals zu fordern; denn er erhält die Verzinsung des Gebäudekapitals bereits mit im Pachtgelde unter der naturgemässen Voraussetzung, dass die von ihm zum Betriebe an den Pächter überwiesenen Baulichkeiten zweckdienlich sein müssen. Verliert nun ein Gebäude seine Nutzungsfähigkeit, so ist es zweifellos ohne Vergütung zu ersetzen, weil doch auch für dieses die Baurente mit im Pachtgelde eingeschlossen war²⁾. Desgleichen ist es eine völlig unmotivierte Forderung, vom Pächter einen Zuschuss zu den Kosten von Umbauten zu beanspruchen, wenn ihm nicht vorher das umzubauende Objekt benannt war und er dementsprechend eine Entschädigung in der Bemessung des Pachtzinses suchen kann. Freilich werden die Anschauungen über die Unbrauchbarkeit der Gebäude bei beiden Kontrahenten nicht immer die gleichen sein, weil es der Eigentümer aus Sparsamkeitsgründen oft nicht zugestehen will. Unter solchen Umständen ist der Pächter in prekärer Lage. Es ist daher ein dankenswerter Vorschlag Blomeyers³⁾, die Klausel in den Vertrag aufzunehmen, dass in Bezug auf die Brauchbarkeit nach regelrechter Art ein Schiedsgericht berufen wird, dessen inappellable Entscheidung den Verpächter verpflichtet, ohne dass etwa seine Verbindlichkeiten ermässigt werden. Allerdings haftet dem Verfahren, dass der Eigentümer die Kosten zu tragen hat, der Nachteil an, dass seine Ausgaben höher werden, als bei der Selbstbewirtschaftung⁴⁾, aber ihm ist dafür die solide Herstellung und Haltbarkeit garantiert, welche im gesteigerten Pachtzinse gewiss den angemessenen Ersatz bietet. Andererseits ist die Ausführung der Bauten durch den Pächter weniger ratsam, wenn ihm auch durch eine indirekte Ermässigung des Pachtzinses der volle Ersatz seiner Unkosten geboten wird. Der Grund liegt einfach darin, dass hier die Interessen beider Kontrahenten sich durchkreuzen, indem der Pächter überall Ersparungen sucht und ihm die Haltbarkeit der Gebäude bloss während seiner Pachtzeit völlig genügt. Dadurch werden aber die Forderungen des Eigentümers, dem doch die Solidität und Ausdauerungsfähigkeit vor allem angelegen sein muss, geradezu inhibiert. Die Ersparungen des Pächters sind

¹⁾ A. Wagner, a. a. O. S. 554: „Umbauten: wenn der Verpächter dazu verpflichtet, trägt er sie, wobei aber der Pächter die Führen leistet und eventuell die Bausumme verzinst.“

²⁾ G. Krafft, a. a. O. S. 165: „Neubauten, Zu- und Umbauten, deren Kostenaufwand einen gewissen fixen Betrag überschreiten, werden nach dem Ermessen des Verpächters von diesem hergestellt und sind von dem Pächter entsprechend zu verzinsen.“ Ebenso betont die ausnahmsweise Verzinsung Blomeyer, a. a. O. S. 96, welcher sie durch das lebhaftes Interesse des Pächters am Bauzustande motiviert. Dagegen aber mit Recht (Drechsler) a. a. O. S. 133.

³⁾ Blomeyer, a. a. O. S. 96.

⁴⁾ Drechsler, a. a. O. S. 137—139.

nämlich allein auf Kosten der Bauanlage zu erübrigen. Das ist klar, sobald man in Betracht zieht, dass bloss billiges, schlechtes Material, mangelhafte Fundamentierung, geringe Akkordsätze, zweckwidrige Verwendung von alten Materialien od. dgl. den Baupreis ermässigen kann. Nur selten wird dem Pächter die erforderliche Sachkenntnis zur Schätzung von Wert und Preis der Materialien, die überlegte Anordnung und die sachverständige Leitung in dem Grade zu Gebote stehen, dass sie ihm sonst noch die Möglichkeit einer zweckmässigen Ersparnis gewährt. Dazu kommt auch noch, dass ihm selbst vorteilhafte Aenderungen vom Plane, welche die Kosten verbilligen könnten, streng untersagt werden, weil sie leicht zum Missbrauch führen. Ueberdies ist zu berücksichtigen, dass der Pächter mit einer derartigen Ersparnis gerade kein Unrecht begehen würde; er ist lediglich zur Ausführung eines Gebäudes verbunden, welches den im überwiesenen Plane entworfenen Vorschriften entspricht.

Bei allen Umbauten bleibt die Festsetzung der Lage dem Verpächter überlassen. Diese Bestimmung wird er sich im dauernden Interesse an den Gebäuden stets vorbehalten, zudem für den Pächter die Befürchtung einer unzweckmässigen Anordnung schon deshalb ausgeschlossen ist, weil der Eigentümer selbst den grössten Schaden erfahren müsste. Wäre die Anweisung des Ortes aber dem Pächter überlassen, so möchte dessen momentaner Vorteil ihn berechtigen, den Bau an einer für die Dauer ungeeigneten Stelle aufzuführen. Die Normierung einer gewissen Zahl von Umbauten ist nicht ratsam; denn solche haben überall dort zu geschehen, wo sie eben benötigt werden. Der Umfang und die Einrichtung der wieder herzustellenden Gebäude ergibt sich aus dem Bedürfnis, und es geschieht meist, dass die Anlage vergrössert wird. Auch hier deckt sich in der Regel der Vorteil beider Kontrahenten, doch ist eventuell eine Benachteiligung des Pächters zu befürchten, wenn dieser nicht die bisherige Ausdehnung zu fordern befugt ist. Auch die Einrichtung muss dem nämlichen Zwecke dienen können, wenn nicht vorherige Vereinbarungen anderes bestimmt haben. Erhält also in den beiden letzten Fällen der Pächter das Vorrecht, wenn keine Uebereinkunft zu stande kommt, so ist dagegen bei der Wahl des Materials die Entscheidung dem Eigentümer zu überlassen, um die Solidität des Baues zu sichern. Sonst wäre die Verwendung einer tadellosen Qualität doch sehr gefährdet; denn immer bleibt zwischen beiden Kontrahenten in Bezug auf wichtigere Meliorationen ein unvermeidlicher Unterschied. Der Verpächter mag sogar so weit gehen, dass er sich die Quittungen der angewiesenen Lieferanten zustellen lässt.

Nicht immer braucht der Umbau gerade einen Neubau zu veranlassen; man wird oft den nämlichen Zweck durch Umwandlung von anderen Gebäuden erreichen. Allerdings dürfen dem Pächter keine Objekte entzogen werden, welche ihm bisher zum Wirtschaftsbetriebe überlassen waren. Alte Ställe können z. B. sehr wohl umgebaut werden, wenn seit dem Pachtantritt etwa Holz in ihnen aufbewahrt wurde, obschon ein besonderer Schuppen dazu eingeräumt war. Hier ist immer zu unterscheiden, ob die Benutzung des bezüglichen Gebäudes noch seinem ursprünglichen Zwecke dient, oder eine alte Baulichkeit zum Ersatz für fehlende Räume überwiesen ist, oder eine solche überhaupt unbenutzt dasteht. Im letzten Falle ist der Ausbau unbedingt und im zweiten so weit zulässig, als dem Pächter entsprechende Objekte von gleicher Nutzungsfähigkeit

zur Verfügung gestellt werden. Deshalb ist also zu beobachten, dass die Ausnutzung vorhandener Räumlichkeiten zur Vermeidung eines Neubaus lediglich ohne Erschwerung des wirtschaftlichen Gebrauches und ohne Eintrag des Gebäudebedürfnisses stattfinden darf.

Wird ein Umbau vom Pächter besorgt, so hat dieser die Berechtigung, die nämliche Qualität zu verwenden, wie solche vordem vorhanden war, weil eine direkte Verbesserung vom Pächter nicht ohne weiteres verlangt werden darf. Das überschreite die übliche Nutzung (vielmehr die Herstellung in die Möglichkeit zu dieser). Indessen ist eine solche Verbesserung durch Verwendung vorteilhafteren Materials oft wünschenswert, und der Verpächter wird sich die Befugnis einräumen lassen, sie fordern zu dürfen; nur muss er alsdann den Mehrbetrag der gehaltenen Kosten dem Pächter vergüten.

Fast überall werden, wenn der Verpächter die Aufführung der Gebäude auch auf seine Kosten übernommen hat, die erforderlichen Fuhren vom Pächter unentgeltlich besorgt. Allerdings ist hier eine rechtliche Forderung des Eigentümers nicht geltend zu machen, indem eine solche Leistung entschieden Kapitalbeiträge des Pächters verlangt, zu denen er keineswegs verbunden ist¹⁾. Ueberdies sind wohl in keiner Wirtschaft die Gespannkräfte entbehrlich, sondern sie werden, vornehmlich wo ein grösserer Bau hergestellt werden soll, dem Pächter unvermeidlich in seine Wirtschaftsführung eingreifen und ihn dort hemmen. Berücksichtigt man dagegen, dass der Verpächter in seinen Bauverpflichtungen nicht höher als bei einer eventuellen Selbstbewirtschaftung belastet werden soll, so darf man entgegenhalten: die erheblichen Fuhrkosten blieben ihm alsdann erspart²⁾. Deshalb möchte es gewiss zweckmässig sein, den Eigentümer von der Vergütung zu befreien, deren unentgeltliche Leistung dem Pächter gerade keine besonderen Geldausgaben verursacht³⁾, wenn schon er danach seine Betriebsdispositionen zu regeln hat. Oft hilft man sich in der Praxis mit einem Kompromiss, falls die Befugnis zu Massnahmen einen rechten Grund vermisst, so dass also der Pächter auf die Vergütung der Fuhrkosten verzichten kann, wenn ihm dafür ein annehmbares Äquivalent geboten ist. Wird nun etwa bei der Reparatur von Baulichkeiten die Verpflichtung des Pächters eingeeengt, so bleiben ihm manche Ausgaben erspart, wenn sie auch nicht gerade deswegen vom Verpächter übernommen werden. Unter diesen oder ähnlichen Umständen, falls also Leistung gegen Leistung steht, ist es gewiss angemessen, die Baukosten des Verpächters durch eine unentgeltliche Leistung der Fuhren zu verringern. Ueberdies hat sich fast ausnahmslos die Sitte verbreitet, dass auf den Pachtgütern bei Neu- und Umbauten die Gespannkräfte in den üblichen Schranken dem Verpächter überlassen werden. Freilich darf die Befugnis nicht über Gebühr vom Eigentümer ausgebeutet werden, sondern die Verpflichtung des Pächters ist notwendig zu begrenzen. Zunächst wird in der

1) Blomeyer, a. a. O. S. 96, verwirft die unentgeltliche Leistung der Fuhren und erkennt nur die Verpflichtung des Pächters an, gegen angemessene Entschädigung die für den Bau erforderlichen Fahrten zu besorgen. Für die letzten beiden Pachtjahre soll er auch davon entbunden sein, so dass der Verpächter die Gespanne anderweitig beschaffen muss. Hier ist der Zweckmässigkeit aber kein Raum gegönnt.

2) Drechsler, a. a. O. S. 134.

3) Die etwa vermehrte Futterration fällt hier so gut wie gar nicht ins Gewicht.

Bestellungs- und Erntezeit regelmässig jede Gespannkraft so unentbehrlich benötigt, dass von vornherein in dieser Zeit die Baufahren vom Pächter niemals beansprucht werden dürfen. Um weiter dem vorzubeugen, dass die Transportkosten der erforderlichen Materialien der Verpächter gänzlich ersparen möchte, indem er selbige meilenweit vom Pächter heranholen lässt, wird eine Beschränkung ebenso notwendig geboten sein. Teils hat man hier die Berechtigung nach der Zeit teils nach der Entfernung eingeschränkt, doch ist letzteres entschieden ratsamer¹⁾, weil der Transport je nach den Wegeverhältnissen eine verschiedene Zeit für die Fahrt beansprucht, während das Mass der Entfernung gleich bleiben muss. Für den Verpächter erscheint daher die Berechnung des Kostenanschlages und sonstiger Fragen unbedingt zuverlässiger nach der Entfernung als nach der Zeit. Sind die Wege zur Zeit der Bauausführung infolge anhaltenden Regens durchgeweicht, so werden eben mehr Fahren und damit mehr Zeit benötigt, als vorher berechnet war. Mit der Entfernung nach dem Masse, bei welcher man in der Regel 25 km für angemessen erachtet, ist dann zugleich eine solche nach der Zeit inbegriffen; sie ist sogar unter Anschlag mit dieser bemessen worden. Die Berechtigung nach der Zeit von höchstens einem Arbeitstage für jede Fuhre hat auch den Nachteil, dass die weiten Entfernungen nicht durchgehends ausgenutzt werden können. Ist ein Arbeitstag gefordert, so kann bei schlechten Wegen nicht jede Last geholt werden, während bei einer Entfernung von 25 km die Verpflichtung dazu vorliegt und eventuell die Gespanne vor dem Anfange der Tagesarbeit aufbrechen. Sind diese Begrenzungen vereinbart, so wird die unentgeltliche Beihilfe der Baufahren den Pächter nicht ungebührlich belasten²⁾.

Die schwierigste Frage für die Gebäude und Bauanlagen liegt in der billigen und zweckmässigen Verteilung der Reparaturkosten. Man darf wohl behaupten: so viele Verfahren gelten, so viele Mängel bieten sie für die berechtigten Forderungen beider Kontrahenten. Nichtsdestoweniger liesse sich eine Methode einführen, welche den Pächter die übertragene Verpflichtung nahezu vorausberechnen lässt und dem Verpächter die angemessene Erhaltung der Gebäude sichert, ohne dass ihm höhere Unkosten als bei der Selbstbewirtschaftung erwachsen. Es wären dem entsprechend folgende Vereinbarungen zu treffen, wie sie von Drechsler³⁾ vorgeschlagen und zweifellos ohne jede Abänderung zu rezipieren sind. Von Rechtswegen⁴⁾ gilt der Grundsatz, dass die Er-

¹⁾ Drechsler, a. a. O. S. 134, will die Verpflichtung nach der Zeit beschränkt sehen.

²⁾ Auch A. Wagner, a. a. O. S. 554, und G. Krafft, a. a. O. S. 165, sprechen sich für die unentgeltliche Leistung der Fahren durch den Pächter aus.

³⁾ Ein mustergültiges, tief durchdachtes Verfahren, welches jede Eventualität scharf beobachtet, wird von Drechsler, a. a. O. S. 112—129 empfohlen, nachdem er vorher, S. 101—112, die gebräuchlichsten Methoden kritisiert und als unbillig oder unzweckmässig unter klaren Belegen verworfen hat.

⁴⁾ Preussisches Landrecht, Teil I, Tit. 21, § 440: „Der Pächter ist schuldig, die Wirtschaftsgebäude in Dach und Fach, sowie die Dämme, Teiche, Wege, Gräben etc. im guten Stande zu erhalten.“ § 441: „Alle Reparaturen, welche durch ein auch nur geringes Versehen des Pächters entstehen, ist er selbst zu übernehmen verbunden.“ § 443: „Andere Reparaturen, die ohne sein Verschulden entstehen, muss er insofern tragen, als sie bloss mit den Materialien des Gutes und durch die Arbeit des Gesindes und der Dienstleute bestritten werden können.“ Diese Bestimmungen sind heute veraltet; auch Blomeyer nennt sie „zum Teil antiquiert, zum Teil unzweckmässig“.

haltung der Gebäude in Dach und Fach dem Pächter obliegt, während die grösseren Reparaturen der Eigentümer trägt. Aber wie weit verpflichtet heute die Erhaltung „in Dach und Fach“ den Pächter?! Weiter lässt es sich auch nicht immer feststellen, ob die Beschädigung eines Gebäudes dem Pächter zur Last gelegt werden kann oder nicht, so dass bezügliche Untersuchungen besser erübrigt und eben alle Reparaturen gleich behandelt werden. Die ausnahmslose Verpflichtung und Belastung des Pächters erweist sich entschieden als unbillig für ihn und nachteilig für den Eigentümer, weshalb eine Begrenzung derselben notwendig stattfinden muss. Deshalb ist zunächst der Gegenstand, auf welchen sich die Verpflichtung des Pächters bezieht, zu beschränken, um ihm die Schätzung der zu übernehmenden Verbindlichkeit zu ermöglichen, und zum andern wird die Begrenzung der Unterhaltungssumme benötigt, um ihn vor unangemessenen Forderungen des Eigentümers zu schützen. Will man hierfür eine bestimmte Summe aufstellen, wie sie aus Erfahrungen früherer Jahre ermittelt werden könnte, so möchte sie doch bloss den annähernden Satz ergeben, also allein den ungefähren Durchschnitt berechnen lassen. Dagegen ist schon zuverlässiger das durchschnittliche Minimum der jährlichen Unterhaltungssumme zu finden, von der die wirklich erforderliche Quote zwar immer noch, aber doch schon weniger abweicht. Wird jene höher fixiert, so gewinnt damit der Verpächter die Sicherheit einer besseren Erhaltung der Gebäude, doch kosten die Ausbesserungen mehr als bei der Selbstbewirtschaftung; „denn das Streben des Pächters, zunächst diejenigen Reparaturen auszuführen, welche ihm wünschenswert sind, bleibt bestehen, weil der Pächter die, welche notwendig sind, schliesslich dennoch bezahlen muss, wenn die fixierte Summe einmal nicht hinreicht, sie zu bestreiten“. Es wird demnach eine über das durchschnittliche Minimum gesetzte Quote noch nicht genügen und auch darüber hinaus der Pächter an der Erhaltung der Gebäude beteiligt werden. Das ist gewiss berechtigt, indem die Beschädigungen aus dem Verschulden des Pächters ihm nicht besonders überlassen bleiben und ihn sodann der Verpächter nötigen muss, alle Schäden schnell und rechtzeitig auszubessern. Sonst wachsen sie übermässig an und fallen dem Verpächter ganz zur Last. Ausserdem ist doch bloss die Minimalsumme, also nicht einmal der wirkliche Durchschnitt, trotz des Zuschlages angesetzt worden, so dass zum zweiten ein weiterer Beitrag des Pächters an den Reparaturen gerechtfertigt erscheint. Zweckmässig werden daher beide Kontrahenten über die fixierte Summe hinaus die Kosten gemeinsam und zwar jeder zur Hälfte tragen. Aber „die Kasse des Pächters wird dadurch dem Verpächter wiederum zur Verfügung gestellt; denn die Befugnis, die Reparaturen, welche ihm erforderlich scheinen, selbst anordnen zu können, muss unter allen Umständen dem Verpächter zustehen — wenn nicht das umgekehrte Verhältnis eintreten soll: die Abhängigkeit der Kasse des Verpächters von dem Belieben des Pächters“. Wiederum wird deshalb die gemeinsame Deckung der Kosten zu begrenzen sein. Wie weit sie indessen gehen soll, dafür lassen sich feste Anhaltspunkte nicht aufbringen, so dass nach dem Gesichtspunkt der Zweckmässigkeit die Entscheidung zu treffen ist. „Die Beteiligung des Pächters muss nämlich einerseits so stark sein, dass es ihm gleichgültig ist, die Minimalsumme zu überschreiten; sie darf andererseits nicht so stark sein, dass es dem Verpächter wünschenswert ist, diese Beteiligung auszunutzen.“ Liesse man dagegen

bis zur ermittelten Summe den Pächter die Reparaturen noch allein bestreiten, so wäre er bestrebt, die Ausgaben für diese auf den Minimalsatz zu beschränken; er würde also die Ausbesserungen bloss unvollkommen und mittelmässig herstellen. Nutzt dann, um dem vorzubeugen, der Verpächter die noch weitere Verbindlichkeit des Pächters aus, so wird dieser bald erkennen, dass ihm kein Sparen hilft, und er würde die nötigen Reparaturen so lange zu verzögern suchen, bis sie schliesslich doch dem Eigentümer anheimfallen. Unter solchen Umständen hätte letzterer eine immerwährende Revision abzuhalten.

So kommt nun Drechsler zu folgendem Resultat: die alleinige Uebernahme aller Reparaturen bis zur Minimalquote fällt dem Pächter zur Last. Wird diese Summe in einem Jahre überschritten, so teilen beide Kontrahenten die darüber schiessenden Kosten zu gleichen Teilen bis zur vereinbarten Maximalquote, welche vorteilhaft nicht zu niedrig etwa in dem Verhältnis von 5:4 zum Minimalsatze zugeschlagen wird. Erfordern jedoch die Gebäude noch weitere Kosten zu ihrer Erhaltung, also über den höchst fixierten Betrag hinaus, so trägt selbige ohne Beihilfe des Pächters allein der Eigentümer. Dabei ist zu bemerken, dass der Verpächter nun nicht etwa die Verwendung der Minimalsumme zu Reparaturen innerhalb eines jeden Jahres fordert; denn es wäre unter solchen Umständen der Pächter oft zu unnützen Ausgaben gezwungen. Auch der Verpächter entginge dem Nachteile nicht, weil er in Jahren, in welchen dann der Minimalsatz überstiegen wird, beizusteuern hat. Deshalb muss der Pächter das, was er in einem Jahre nicht verwendet, den anderen zu gute kommen lassen. Ebenso wenig wird der Eigentümer, falls einmal die höchste Quote zu den Reparaturen nicht ausreichte und er deshalb die Kosten zu decken hat, nicht sofort die betreffende Summe dem Pächter auszahlen, da dieser Mehrbetrag für die folgende Zeit wahrscheinlich wieder gespart werden kann. „Eine solche Ersparung zu bewirken, hat aber der Pächter, nachdem ihm der Mehrbetrag ausbezahlt ist, durchaus keine Veranlassung.“ Zweckmässiger schon möchte deshalb die Abrechnung nicht von Jahr zu Jahr sondern vielleicht am Ende der Pacht statthaben und bis dahin der Pächter die Ausgaben aus eignen Mitteln bestreiten. Bei der Rückgewähr erfolgt dann der Ausgleich, und es wird nun, falls der Pächter während seiner Pachtzeit die durchschnittliche Minimalquote in summa nicht verbraucht hat, der hieran fehlende Betrag dem Verpächter ausgezahlt werden; denn selbiger ist doch indirekt ein Teil des Pachtzinses. Zeigt sich, dass die Maximalsumme überschritten ist, dann muss der Ueberschuss naturgemäss dem Pächter erstattet werden, was ebenfalls für die von beiden gemeinsam zu tragenden Kosten gilt. Obschon diese Art des Ausgleiches wie ein „Regulator“ die „Bestrebungen und Gegenbestrebungen im Gleichgewicht“ erhält, so genügt sie den praktischen Forderungen doch noch nicht. Sowie in einigen Jahren besonders am Pachtanfange grosse, ausnahmsweise Reparaturen, welche dem Verpächter allein zur Last fallen, ausgeführt waren, würde die Kasse des Pächters, da er doch die Auslagen übernimmt, über Gebühr beansprucht werden. Ganz unmotiviert würde er eine beträchtliche Summe, nämlich die Zinsen der aufgewandten Auslagen, einbüssen. Dem wird vorteilhaft dadurch entgegengewirkt, dass die Abrechnung nicht erst am Ende der Pacht sondern schon dann vorgenommen wird, wenn die Maximalsumme erheblich überschritten war.

Die Wirkungen dieses Verfahrens äussern sich nun nach Drechsler darin, dass 1. der Pächter die Grösse der übernommenen Last schätzen kann. 2. ist die gute Erhaltung der Gebäude dem Verpächter zuverlässig in Aussicht gestellt, ohne dass er fortwährend den Pächter zu seinen Verpflichtungen anzuhalten braucht. Der Pächter hat nämlich gar kein Interesse, an der Minimalquote auf Kosten der Solidität der Reparaturen zu sparen, weil er bei der Rückgewähr den Rest an den Eigentümer sonst herauszuzahlen hat. Ebensowenig ist er geneigt, wenn innerhalb eines Pachtjahres jener Satz nicht benötigt wird, überflüssige Ausgaben zu machen, weil die Ersparungen des einen Jahres zur Verwendung in einem anderen disponibel sind. Insofern er weiter bis zur Maximalsumme beteiligt ist, wird er die notwendigen Reparaturen bald erledigen, um das Anwachsen der Schäden zu hindern. 3. ist dem Verpächter die Sicherheit geboten, dass sich seine Kosten nicht höher als bei der Selbstbewirtschaftung des Gutes beziffern; denn der Pächter hat keinen Vorteil, den Eigentümer zu Ausgaben zu veranlassen, welche nicht absolut notwendig sind. Ersterer hat allen Grund zum Sparen, solange er nicht den bis zur Minimalquote fehlenden Betrag jährlich dem Verpächter auszuzahlen braucht, sondern auf die nächsten Jahre verteilen darf. Ueberdies wird er noch weiter bis zur Hälfte bei den Kosten zugezogen. Dieser Beitrag darf aber nicht zu weit beansprucht werden, weil alsdann abgesehen von der Unbilligkeit die Grenze der Beteiligung des Pächters ins Schwanken gerieth. Deshalb mag nach dem Vorschlage Drechslers eine Quote von höchstens einem Achtel der Minimalsumme als halber Beitrag gerade angemessen sein. Die Beteiligung ist dann gewiss so stark bemessen, dass sie den Pächter vor unnötigen Ueberschreitungen der ihm allein zufallenden Kosten zurückhält. 4. ist der Vorzug erlangt, dass der Eigentümer weder eine dauernde Kontrolle zu üben hat noch der Pächter ungerechtfertigte Eingriffe des ersteren zu befürchten braucht. Selbst die schärfsten Kontrollen sind bei den Gebäudeverbindlichkeiten auf Seiten des Verpächters fruchtlos, sowie sie die jährliche Revision und die Prüfung der Baurechnung überschreiten. Werden sogar hiergegen Verstösse vorgefunden, dann ist der Eigentümer nicht berechtigt, sondern vielmehr genötigt, durch eigne Anordnungen in die erforderlichen Reparaturen einzugreifen und den gewissenlosen Pächter zu seiner Pflicht zu zwingen. Sonst aber wird sich der Verpächter dieses aussergewöhnlichen Einschreitens ohne Nachteil enthalten können, weil es thatsächlich nicht benötigt wird und die freie Bewegung des Pächters nur dort eingeengt zu werden braucht, wo der Eigentümer Befürchtungen des Missbrauchs hegen muss. Selbst im erwähnten Falle wird das Eingreifen des Verpächters kein unbilliges, indem es nie den Pächter in ein unangemessenes Abhängigkeitsverhältnis bringt, da die Verfügung über seine Kasse im Kontrakte ganz genau normiert ist. Schliesslich ist 5. die Entstehung von Differenzen zwischen beiden Kontrahenten so gut wie ausgeschlossen, insofern die vorgeschlagenen Bestimmungen doch gewiss beiden Teilen gerecht werden und die gegenseitigen Interessen in jeder Weise berücksichtigen ¹⁾.

Es mag angebracht sein, etliche der anderen Verfahren für die Reparatur der Gebäude auf die angedeuteten Mängel hin zu prüfen.

¹⁾ Auch A. Wagner, a. a. O. S. 554, hat das von Drechsler empfohlene System unverändert aufgenommen.

Wenig empfehlenswert ist die gänzliche Uebernahme der Gebäudeerhaltung seitens des Verpächters unter der geringfügigen Beischusspflicht von 5% durch den Pächter¹⁾, so dass im Grunde ersterer allein die Kosten zu bestreiten hat. Es ist hier unbedingt im Interesse des Eigentümers geboten, die sämtlichen Reparaturen selbst auszuführen, da der Pächter kein Interesse bei dem minimalen Beitrag hat, selbige sparsam herzustellen. Auch wird eine sorgsame Schonung der Baulichkeiten ermangelt werden. Demnach vermag die scharfe Revision wie die selbständige Ausbesserung den Verpächter vor übermässigen Kosten, wie sie ihm bei der Selbstbewirtschaftung nicht erwachsen würden, keineswegs zu schützen. Die herzogliche Kammer in Braunschweig hat sich genötigt gesehen, dieses ehemals von ihr befolgte Prinzip zu verlassen und den Pächter an den Kosten zu interessieren. Der geringe Beitrag des letzteren soll wohl nicht als Entschädigung des Verpächters gelten, sondern diesem die erforderlichen Bauverwaltungskosten decken. Weiter ist er auch bei kostspieligen Reparaturen oder Umbauten, wie sie nach grossen Bränden in Frage kommen können, auf ein Maximum von 1000 M.²⁾ beschränkt. Wenn schon der Zuschuss nicht unmotiviert erscheint, so ist er doch aus Billigkeitsgründen anfechtbar, indem der Pächter die Summe der Beträge unmöglich vorausberechnen kann.

Gleichermassen lückenhaft erweist sich eine andere Methode, der zufolge sämtliche Reparaturen mit Ausnahme der gänzlich unbedeutenden beide Kontrahenten zur Hälfte bestreiten³⁾. Der Pächter wird hier geneigt sein, auf Kosten der Solidität und Haltbarkeit an der Ausbesserung zu sparen, so dass auch hier wieder eine eingehende Kontrolle des Verpächters sich benötigt. Allerdings ist jener interessiert, die baren Ausgaben nach Möglichkeit gering zu halten. Weiterhin sind die Bestimmungen unbillig, weil der Pächter vor dem Antritte der Pacht die eventuelle Quote, welche die Erhaltung der Gebäude beanspruchen wird, nicht anschlagen kann, um danach angemessen den Pachtzins zu berechnen.

Es ist vorgeschlagen worden, beide Kontrahenten möchten ein Abkommen treffen, dass alle Reparaturen (auch solche durch Verschulden des Pächters) vom Eigentümer auf dessen Kosten erledigt werden, wofür der Pächter „einen gewissen Prozentsatz vom Kapitalwert der Gebäude alljährlich für deren Unterhaltung zu entrichten hat“⁴⁾. Insofern man allgemein das Instandhalten der Baulichkeiten auf $1\frac{1}{4}$ — $1\frac{1}{2}$ % vom Kapitalwerte anschlägt, wird es richtig sein, den Pächter etwa $\frac{1}{2}$ % von der Wertsumme verwenden zu lassen, weil ihm allein doch nicht alle Ausbesserungen zur Last fallen. Sind die Gebäude alt und schlecht, so verringert sich der Beitrag; sind sie aber neu und gut, so hat der Pächter diese Annehmlichkeit höher zu entgelten. Daneben ist auch die unvergütete Leistung der Spanndienste ausgeschlossen. „Die Zahlung des nicht verwandten Teils der Reparaturquote muss billigerweise dem Pächter auferlegt

1) Die Domänen in Sachsen.

2) Diese Quote kommt als höchster Satz nicht pro anno, sondern bei jedem einzelnen Gebäude in Frage.

3) Die Domänen in Braunschweig.

4) Blomeyer, a. a. O. S. 92—95. — Ebenso dem Prinzip nach G. Krafft, a. a. O. S. 165. Im letzten Verfahren ist die Festsetzung der Anteile des Pächters nur willkürlich zu regeln und sodann für ihn die Vorausberechnung der Last unmöglich.

werden.“ Soweit seine Verpflichtung reicht, hat über die Notwendigkeit von Ausbesserungen der Pächter selbst zu entscheiden, darüber hinaus aber der Eigentümer, „vorbehaltlich natürlich des Rechtes des Pächters, die eine oder andere Reparatur im Interesse der Pachtnutzung verlangen zu können.“ Erfüllt dagegen der Pächter seine Verbindlichkeiten nicht genügend, so lässt sich der Eigentümer den Beitrag auszahlen und bestimmt die erforderlichen Ausbesserungen nach eigenem Ermessen. Doch ist letzterer nicht ohne weiteres dazu ermächtigt, sondern er hat zuvor seinen Antrag durch Berufung von Sachverständigen genehmigen zu lassen. Aber auch diesem Verfahren haften Mängel an; denn die Gebäudeunterhaltung fordert weit mehr Kosten, als sie vom Eigentümer bei der Selbstbewirtschaftung beanspruchen möchte. Der Pächter hat eine fixe Summe zu verwenden und das, was er erübrigt hat, herauszuzahlen. Ist nun der Betrag zu hoch angesetzt, so hat er gar kein Interesse zum Sparen, ist er jedoch bloss niedrig bemessen, so wird sich der Pächter auf die ihm wünschenswerten Ausbesserungen beschränken und die anderen Beschädigungen nach der Möglichkeit dem Verpächter überlassen. Ebenso ist ihm bei einer geringen Zuschussquote nichts an der Schonung und einer sofortigen Reparatur der Gebäude gelegen, so dass der Verpächter seine dauernde Kontrolle üben muss. Ferner erscheint, wenn die Befugnis zur Anordnung der Reparaturen überwiegend dem Pächter zusteht, das Interesse des Verpächters beeinträchtigt, indem doch ersterer nur seinen augenblicklichen Vorteil im Auge haben wird. Der Eigentümer wird zweifellos jede Ausbesserung schon deshalb gediegen herstellen, weil ihn der eigne Schaden von mangelhaften Ausführungen abhält und zu zweckmässigem Vorgehen nötigt.

In anderen Kontrakten wird angeordnet, dass gewisse Teile der Baulichkeiten der Pächter aus eigenen Mitteln zu erhalten hat, während die anderen Reparaturen durch den Pächter gegen Verzinsung der vom Eigentümer dazu aufgewandten Baukosten ausgeführt werden¹⁾. Diese Bestimmungen trifft der Vorwurf, dass die Belastung des Pächters im voraus keinesfalls zu berechnen ist. Ausserdem führen die Vorschriften über die Stücke, deren Reparatur allein der Pächter trägt, zur Weitläufigkeit und Verwirrung; denn sie können nicht einmal umfassend definiert werden.

Ziemlich häufig wird die ganze Erhaltung der Gebäude lediglich dem Pächter auf dessen Kosten überwiesen²⁾. Diese Vereinbarung ist „unbillig, nicht deshalb, weil sie dem Pächter allein die Last der Unterhaltung aufbürdet, sondern deshalb, weil sie so dem Pächter unmöglich macht, die Grösse dieser Last zu schätzen, indem sie die Höhe der Summe, welche der Pächter verausgaben soll, lediglich abhängig macht von dem Ermessen des Verpächters, ohne den Pächter gegen unangemessene Forderungen irgend wie sicher zu stellen³⁾.“ Ueberdies erweist sich die einseitige Verpflichtung des Pächters für den Eigentümer unzweckmässig, weil diesem nicht bloss an der Erhaltung im überlassenen, sondern vielmehr an einer solchen im besten Zustande gelegen sein muss. Gerade dazu nötigt ihn das eigene Interesse! Mit diesem System wird aber

1) Die Domänen in Mecklenburg.

2) Die Domänen in Preussen, Anhalt und Oldenburg.

3) Drechsler, a. a. O. S. 105.

der gewünschte Erfolg gänzlich verfehlt, insofern der Pächter überall zu Ersparungen geneigt und genötigt ist; „der Pächter wird nur um so erfinderischer in seinem Bestreben, Schäden zu verdecken, und in welchem Grade dies möglich ist, weiss jeder, der die Sache kennt.“ Hier wird sich also auch die schärfste Kontrolle fruchtlos erweisen. Selbst dort, wo die Erhaltung bloss im überlassenen Zustande¹⁾ beansprucht wird, ist diese Regelung der Reparaturlasten verfehlt, indem die Abnutzung der Gebäude durch den Zahn der Zeit nicht ermittelt werden kann. Unmöglich ist der Zustand der Baulichkeiten am Anfange und am Ende einer längeren Pachtzeit ein völlig gleicher, so dass unvermeidlich bei einer scharfen Prüfung, falls eine solche geübt werden sollte, bezügliche Differenzen entstehen müssen. Allein eine solche ist praktisch rein unmöglich, weil selbst die eingehendste Beschreibung schliesslich nichts besagt. Sicherlich wird der Eigentümer durch das Bedürfnis häufiger Neubauten oder wenigstens öfterer Umbauten von der Unzweckmässigkeit dieser Bedingungen überführt werden. Spart auch er hier am Nötigen und unterlässt das angemessene Instandsetzen der Gebäude, so wird ein geringerer Pachtzins der mangelhaften Bauverhältnisse wegen erzielt werden, weil der Pachtbewerber von vornherein etwas entmutigt werden möchte.

Zur Sicherung des Verpächters wird es geboten sein, besondere Bestimmungen über Neubauten, neue Anlagen und alle den Umfang, die Bauart und die Konstruktion betreffenden Aenderungen zu vereinbaren, welche der Pächter ohne Beteiligung des Eigentümers auf eigene Faust ausführt. Der Pächter muss entschieden verbunden sein, jede Anlage oder Aenderung, welche er selbständig vorzunehmen beabsichtigt, vom Eigentümer genehmigen zu lassen. Selbst wenn er keine Vergütung beansprucht, hat dies doch zu geschehen, weil sehr leicht eine Schädigung des Verpächters (Vermehrung der Feuergefahr) durch eine unzweckmässige Ausführung entstehen kann. Wird der Neubau oder die Aenderung trotz des Verbotes vorgenommen, so muss der Verpächter nach einer im Vertrage zu normierenden Bestimmung berechtigt werden, die sofortige Herstellung in den früheren Zustand oder die Wegnahme zu fordern, widrigenfalls die Aufhebung der Pacht stattfindet. Freilich darf nicht ohne weiteres das Verbot ausgesprochen werden; der Pächter hat die Befugnis zu allen Anlagen, welche die Substanz des Gutes oder das Interesse des Eigentümers nicht schädigen. Will er sich aber von der Notwendigkeit des Unterbleibens nicht überzeugen lassen, so muss der Eigentümer eine Entscheidung durch Sachverständige anrufen, da sein einseitiges Urteil nicht immer genügen wird. Ist durch die Anlage kein Nachteil zu befürchten, so darf billig nichts eingewandt werden. Stets hat der Pächter auf den blossen Wunsch des Eigentümers hin bis zum Tage der Rückgewähr der Pacht den früheren Zustand herzustellen, weil mit einer Aenderung der Gebäude oder mit einem Neubau die Substanz des Gutes verändert war. Ob dadurch eine erwünschte Verbesserung oder eine verpönte Verschlechterung hervorgerufen ist, kann bei der Schwierigkeit des sicheren Nachweises bloss der Meinung des Verpächters überlassen werden, so dass sich der Pächter höchst selten darauf berufen könnte: er habe eine Melioration vollführt. Fordert aber der Verpächter den Status quo ante nicht, so

¹⁾ So in Oldenburg.

darf der Pächter, wenn er den ihm natürlich zustehenden Abbruch unterlässt, keine Vergütung für den Uebertritt der Anlage in das Eigentum des Verpächters beanspruchen; denn eine solche steht ihm nur zu, falls sie vorher ausdrücklich vereinbart war. Zwar keine Rechtstitel, wohl aber Zweckmässigkeitsgründe sprechen auch bei den Bauwerken dafür, dass der Neubau oder die Aenderung, wenn sie nicht vor der Rückgewähr wieder abgebrochen waren, wie die sonstigen Meliorationen des Pachtgutes in das Eigentum des Verpächters übergehen. Die beim Inventar übliche Ueberlassung an den Nachfolger kann stets vom Verpächter gehindert werden, indem er einfach die Wegnahme des Neubaus oder der Abänderung anordnet und den Pächter damit eventuell in Auslagen stürzen würde, welche dieser erspart hätte. Ferner müsste sonst dort, wo der Eigentümer nach dem Ablauf der Pacht das Gut selbst bewirtschaften wird, im Falle des Verbleibens der Anlage von diesem eine Entschädigung geleistet werden. Dessen ungeachtet kann dem Pächter vor der Ausführung zugesichert werden, dass er die Anlage an seinen Nachfolger verkaufen darf, falls sie dieser übernehmen mag. Die Erhaltung solcher Neubauten und Aenderungen muss einwandfrei besorgt werden, weil andernfalls die Interessen des Eigentümers gefährdet werden können. Verstösst hiergegen der Pächter, so muss dem Eigentümer die Befugnis zustehen, die Anlage ohne Entschädigung jederzeit abreißen und den früheren Zustand wieder herstellen zu lassen. Eine derartige Massnahme ist keineswegs zu hart, da der Pächter schon im eigenen Interesse für eine gute Instandhaltung zu sorgen hat.

Eine besondere Regelung beanspruchen schliesslich etwaige Unglücksfälle. Sie belasten ohne Unterschied den Verpächter, welcher als Eigentümer von Rechts wegen den Casus zu tragen verbunden ist. Demnach sind also sämtliche Neubauten und Reparaturen von diesem herzustellen, ohne dass ein Beitrag des Pächters erfolgt. Man hat vornehmlich vier Fälle zu berücksichtigen: Brand¹⁾, Wasserflut, Sturmwind und Unbrauchbarkeit infolge ansteckender Krankheiten des Viehes. In den drei letzten Fällen wird der Verpächter regelmässig den Schaden allein tragen, während es zum Schutze vor Bränden üblich ist, dass der Pächter die Versicherung übernimmt; er hat dann die bezügliche Quote bei der Bemessung des Pachtzinses mit in Anschlag zu bringen, so dass er sie nur indirekt trägt. Ohne Frage sind aber weitere Zuschüsse vom Pächter in keinem Falle zu beanspruchen. Reicht nun die von der Versicherungsanstalt bewilligte Summe zum Bau nicht aus, so muss der Verpächter ohne Vergütung aus eigenen Mitteln den fehlenden Betrag zuschiessen. Ebenso muss ihm eine etwa erübrigte Summe zufallen, wenn auch der Pächter die Versicherung übernommen hat. Die Wahl zwischen Neubau und Reparatur bleibt entschieden wieder dem Verpächter überlassen, doch hat er immer die frühere Brauchbarkeit des Gebäudes zu ersetzen, falls nicht besondere Vereinbarungen anders bestimmen.

Die Allgemeinen Bedingungen regeln die Fragen folgendermassen:

— § 12. A. Der Pächter hat gegen die königliche Regierung in keinem Falle einen Anspruch auf Errichtung bisher nicht vorhandener, oder auf irgend

¹⁾ Selbstverständlich ausgeschlossen bleibt der Brandschaden durch direktes Verschulden des Pächters, für welchen dieser allein aufzukommen hat. In solchen Fällen wird auch die Versicherungsanstalt die Entschädigung verweigern.

eine Aenderung, Erweiterung oder Verbesserung schon vorhandener Gebäude oder baulicher Anlagen ¹⁾).

B. Alle zu den Pachtstücken beim Pachtbeginn gehörenden oder während der Pachtzeit hinzutretenden oder zu denselben in irgend einer Beziehung stehenden Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen und Einrichtungen aller Art ohne irgend eine Ausnahme, insbesondere ohne Beschränkung auf die im § 440, Teil I, Titel 21 des Allg. Landrechtes ²⁾ genannten, und namentlich die baulichen Wirtschafts-, Fabrikations-, Schutz-, Wasser- und Kommunikationsanlagen und Einrichtungen jeder Art, mit allem Zubehör, hat der Pächter auf eigene Kosten und ohne jeden Ersatzanspruch in guten, den polizeilichen Anforderungen entsprechenden Stand zu setzen, in solchem zu unterhalten und zurückzugewähren, auch wo nötig neu herzustellen, sowie die dem Fiskus dieserhalb gegen Mitinteressenten obliegenden Verbindlichkeiten zu erfüllen ³⁾).

C. Die Wiederherstellung von Bauanlagen braucht nur in demselben Material zu geschehen, in welchem solche bisher vorhanden waren. Dieselbe muss auf Verlangen der königlichen Regierung aber auch in einem anderen Material vom Pächter bewirkt werden, in welchem Falle letzterem der dadurch gegen die Herstellung im bisherigen Material entstehende Mehrbetrag der Kosten ausschliesslich der Führen von der königlichen Regierung erstattet wird.

D. In Ansehung der Dächer hat der Pächter dasjenige jährlich zu leisten, was zu deren Unterhaltung und Erneuerung nach dem Gutachten des Kreisbaubeamten bzw. des Regierungsbaurats nötig ist.

— § 13. Der Pächter muss den nach § 12 übernommenen Verbindlichkeiten auch ohne besondere Aufforderung der königlichen Regierung nachkommen; er darf aber Neubauten und neue Anlagen, wie alle den Umfang, die Bauart

¹⁾ Reskript vom 11. Dezember 1862: „Wenn dem Pächter in dem besonderen Verträge die Herstellung von Neubauten — mit oder ohne fiskalische Beihilfe — auferlegt wird, so ist dieselbe stets nach Massgabe eines Anschlages nebst Zeichnung, oder doch, bei unbedeutenden Anlagen (Umfriedungen, Gräben), einer näheren Angabe oder Beschreibung in der Art zu bedingen, dass die Anlage mit der Abnahme durch den Baubeamten in das Eigentum des Fiskus, ohne einen Ersatzanspruch des Pächters, übergeht und den Pachtobjekten hinzutritt. — Steht mit einem solchen Neubau der Abbruch eines alten Gebäudes in Verbindung, so werden die Materialien des letzteren der Regel nach dem Pächter unter Auferlegung der Abbruchkosten zu überlassen, und auf beides in dem Anschlage die gehörige Rücksicht zu nehmen sein.“

²⁾ „Besonders ist der Pächter die Wirtschaftsgebäude in Dach und Fach, sowie die Dämme, Teiche, Wege, Gräben, Brücken, Verzäunungen, Gehege, Mühlen und Wasserleitungen in gutem Stande zu erhalten schuldig.“

³⁾ Reskript vom 11. Dezember 1862: „Wenn der Pächter verpflichtet wird, unter Voraussetzungen des § 12, B auf eigene Kosten auch dasjenige auszuführen, was zur Sicherung vorhandener Anlagen erfordert wird, so ist es nicht die Absicht, darunter vom Pächter die Herstellung kostspieliger Werke, wie z. B. Anlage erheblicher Buhnen zum Schutz des im Abbruch liegenden Ufers zu verlangen. In solchen und ähnlichen Fällen, welche der Aufmerksamkeit der Regierung bei der Vorbereitung der Neuverpachtung nicht werden entgehen können, ist die Anlage von Schutzwerken durch eine besondere Stipulation dem Fiskus aufzuerlegen. — Reskript vom 16. März 1890: Die königl. Regierung hat bei der Vorbereitung der Neuverpachtung jeder Domäne zu prüfen, welche baulichen Anlagen der gedachten Arten künftig ganz oder teilweise — geeigneten Falles unter Leistung der erforderlichen Führen durch den Pächter — von dem Fiskus zu unterhalten, beziehungsweise, wenn nötig, zu erneuern sein werden, und in dem zu erstattenden Berichte ihre bezüglichen Vorschläge abzugeben, sowie die erforderlichen Bestimmungen in den Kontraktsentwurf aufzunehmen.“

und Konstruktion betreffenden Aenderungen der im § 12, B gedachten Anlagen nur nach Massgabe der vorgängigen Genehmigung der königlichen Regierung ausführen, widrigenfalls er die nicht genehmigten Anlagen, deren Fortnahme unter Wiederherstellung des vorigen Zustandes von der königlichen Regierung übrigens jederzeit gefordert werden kann, unentgeltlich auf der Domäne zurückzulassen hat, falls bis zum Tage der Rückgewähr der frühere Zustand nicht wieder hergestellt ist.

— § 14. Ausnahmen von den Bestimmungen des § 12 treten nur in folgender Art ein:

A. Die Wiederherstellung von Brandschäden an fiskalischen Gebäuden, welche ohne alles Verschulden des Pächters oder der durch ihn vertretenen Personen (§ 31, C) entstanden sind, übernimmt die königliche Regierung, welcher über die Brandentschädigung die ausschliessliche Disposition zusteht, mit der Massgabe, dass der Pächter dazu die Führen unentgeltlich und, soweit die Brandentschädigungsgelder zur Bestreitung der übrigen Kosten nicht ausreichen, noch ein Fünfzehntel des zur Deckung der letzteren nötigen Zuschusses ohne Ersatzanspruch zu leisten hat. Erfolgt jedoch der Brandschaden innerhalb der letzten sechs Pachtjahre, so hat der Pächter einen baren Beitrag zu den Wiederherstellungskosten überhaupt nicht und auch die Führen nur zu einem Gebäude, dessen Auswahl der königlichen Regierung zusteht, für den Fall zu leisten, dass in einem und demselben Pachtjahre mehrere Gebäude durch Feuer zerstört werden sollten.

Sollten die von der königlichen Regierung zu zahlenden Kosten der Wiederherstellung in der zur Ausführung gewählten Bauart von den Brandentschädigungsgeldern überstiegen werden, so sind bis zum Belaufe dieses Ueberschusses dem Pächter die geleisteten Führen nach den von dem Kreisbaubeamten zu veranschlagenden Sätzen zu vergüten.

B. Wenn fiskalische Gebäude, ohne dass dem Pächter eine Verschuldung dabei zur Last fällt,

- a) durch Wasserfluten oder durch Sturmwind in dem Masse beschädigt werden, dass sie nach dem Ermessen der königlichen Regierung des Neubaues bedürfen,
- b) infolge ansteckender Krankheit unter dem lebenden Inventarium der Pachtung nach dem Befinden der königlichen Regierung für ihre bisherige Bestimmung unbrauchbar geworden sind und auf Wunsch des Pächters ersetzt werden sollen,

so erfolgt die Wiederherstellung bzw. der Ersatz durch die königliche Regierung mit der Massgabe, dass der Pächter die dazu nötigen Führen und ein Fünfzehntel der gesamten übrigen Kosten unentgeltlich zu leisten hat.

Tritt jedoch die Notwendigkeit des Neubaues fiskalischer Gebäude aus den zu B, a) und b) angeführten Ursachen erst innerhalb der letzten sechs Pachtjahre ein, so wird der Pächter von dem gedachten baren Beitrage zu den Wiederherstellungskosten ganz entbunden, hat auch, wenn in einem und demselben Pachtjahre aus den bezeichneten Ursachen der Neubau mehrerer Gebäude notwendig werden sollte, die Führen nur zu einem dieser Gebäude, dessen Auswahl der königlichen Regierung zusteht, zu leisten¹⁾.

¹⁾ Oelrichs, a. a. O. S. 47: „Eine wesentliche Aenderung gegen die früheren Pachtbedingungen liegt darin, dass nach letzteren eine Beitragsleistung des Fiskus bei Neubauten

C. In allen Fällen dagegen, wo fiskalische Gebäude, ungeachtet der vollständigen Erfüllung der Bauverbindlichkeiten seitens des Pächters, durch Hauptreparaturen nicht mehr erhalten werden können, behält die königliche Regierung sich vor, den Neubau zu bewirken, in welchem Falle der Pächter ausser der unentgeltlichen Leistung der Fuhren noch ein Fünftel der gesamten übrigen Kosten ohne Ersatzanspruch zu tragen hat. Erfolgt jedoch die Genehmigung zur Ausführung des Neubaues seitens der königlichen Regierung erst innerhalb der letzten sechs Pachtjahre, so hat der Pächter ausser der Leistung der Fuhren nur noch ein Zehntel der übrigen Kosten beizutragen¹⁾.

D. 1. Ist dem Pächter eine Ziegelei mitverpachtet, so ist er auf Verlangen verbunden, zu allen bei A, B und C gedachten Neubauten die Mauersteine für die in der nächsten Umgegend stattfindenden Verkaufspreise mit einem Abzug von 20% in untadeliger Qualität herzugeben.

2. Bei allen Neubauten, welche nach den Bestimmungen zu A, B und C ausgeführt werden, bleibt die Festsetzung der Lage, Zahl, des Umfanges und der Einrichtung der wiederherzustellenden Gebäude, sowie die Wahl des Baumaterials lediglich der königlichen Regierung allein überlassen, und die desfallsigen Festsetzungen der letzteren sind auch für die dem Pächter in Bezug auf die Fuhren obliegenden Verpflichtungen, sowie für die Berechnung des von dem Pächter zu den übrigen Kosten zu leistenden Beitrags massgebend. Der § 12, Littr. C findet auf die Baufälle A, B und C keine Anwendung.

3. Kann ein nach den Bestimmungen zu A, B und C erforderlicher Neubau durch Benutzung eines in einem andern Gebäude vorhandenen Raumes bei zweckmässiger Einrichtung desselben ohne Erschwerung des wirtschaftlichen Gebrauches, wie der Beaufsichtigung dieses Gebäudes und ohne Eintrag des wirtschaftlichen Gebäudebedürfnisses nach dem Gutachten des zuständigen Baubeamten umgangen werden, so ist die königliche Regierung berechtigt, zur Vermeidung des Neubaues diese Einrichtung mit der vorbestimmten Beihilfe des Pächters zu bewirken, auch wenn dem anderweit einzurichtenden Gebäude dadurch ganz oder teilweise eine gegen die bisherige veränderte wirtschaftliche Bestimmung gegeben werden muss.

und bei Amtswohnhäusern, Deputanten-, Tagelöhnerhäusern, Pferde-, Rindvieh-, Schaf-, Schweineställen, Brau- und Brennereigebäuden, Ziegeleigebäuden, Kornspeichern, Scheunen eintrat, so dass alle sonstigen baulichen Anlagen vom Pächter ohne Beitragsleistung des Fiskus neu hergestellt werden mussten, während jetzt die Beitragsleistung des Fiskus bei allen Bauanlagen aller Art eintritt.“

¹⁾ Reskript vom 11. Dezember 1862: „Wenn auf den Vorwerken sich Gebäude befinden, von denen bei der Vorbereitung zur Neuverpachtung erhellt, einerseits, dass sie wegen Bau-fälligkeit in der nächsten Pachtperiode neu gebaut werden müssten, anderseits aber auch, dass sie für den Wirtschaftsbetrieb nicht durchaus erforderlich sind: so ist besonders festzusetzen, dass die Kassierung des zu bezeichnenden Gebäudes, ohne Ersatz durch ein anderes, eintreten wird, auch wie es — je nach der Verschiedenheit der Fälle — mit den Materialien, den Abbruchkosten, der Planierung und mit der Schliessung der etwa dadurch entstehenden Lücke in der Umfriedung des Wirtschaftshofes zu halten. — Mit gleicher Massgabe ist in dem Falle, wenn bei Neuverpachtung eines bisherigen Komplexes von Vorwerken in mehreren Pachtschlüsseln sich ergibt, dass einem Vorwerke mehr Gebäude verbleiben, als fortan das landwirtschaftliche Bedürfnis desselben erfordert, zu bedingen, dass zur Wiederherstellung des zu bezeichnenden Gebäudes in keinem Falle eine fiskalische Beihilfe gewährt wird.“

Sodann bemerkt Oelrichs, a. a. O. S. 48: „Die Frage, ob ein Gebäude nicht mehr durch Reparaturen erhalten werden kann, soll jedesmal durch den Baurat der Regierung geprüft und begutachtet werden (Reskript vom 25. November 1828 und 31. Oktober 1842).“

Wie schon oben dargelegt war, entsprechen die Allgemeinen Bedingungen den volkswirtschaftlichen Prinzipien keineswegs, wie sie ebensowenig für den Fiskus selbst zweckmässig sind. Ein mangelhafter Zustand der Gebäude unserer Domänen ist allerorts anerkannt und wird nicht zum wenigsten in den Kreisen der interessierten Pächter lebhaft beklagt. Auch wird die Dürftigkeit der Baulichkeiten und noch mehr die Unzulänglichkeit der Normen in der Theorie betont, wo besonders Blomeyer¹⁾ die preussischen Bedingungen einer scharfen Kritik unterzieht: „Die Allgemeinen Bedingungen für die Verpachtung der preussischen Domänen, wenn sie dem Pächter alle Reparaturen und Neubauten, mit Ausnahme der durch Wasser, Sturm und Brandschaden nötig werdenden auferlegen, sind im höchsten Grade hart — wenn auf der Erfüllung bestanden wird. Andere Vereinbarungen, nach welchen der Pächter z. B. die Unterhaltung sämtlicher Dächer übernehmen muss und dgl. mehr, sind rein willkürlich.“ Sodann verwirft Drechsler²⁾ die Bestimmungen über die Erhaltung der Baulichkeiten: „Die preussischen Baubedingungen sind unbillig, nicht deshalb, weil sie dem Pächter allein die Last der Unterhaltung aufbürden, sondern deshalb, weil sie es dem Pächter unmöglich machen, die Grösse dieser Last zu schätzen, indem sie die Höhe der Summe, welche der Pächter verausgaben soll, lediglich abhängig machen von dem Ermessen des Verpächters, ohne den Pächter gegen unangemessene Forderungen irgend wie sicher zu stellen. — Man hört wohl die Meinung aussprechen: „Die preussischen Baubedingungen verlieren in der Praxis ihre Schärfe“; man meint, sie würden durchaus nicht in unbilliger Weise gehandhabt, weil der Verpächter eine Behörde sei. Allein — niemand wird leugnen, dass sie scharf gehandhabt werden können; dass auch eine Behörde unangemessene Forderungen stellen kann, niemand wird leugnen, dass der Pächter in der That vollkommen wehrlos der Behörde gegenüber steht, dass endlich diese Bedingungen benutzt werden können, um nach jeder Richtung hin einen sehr energischen Druck auf den Pächter auszuüben, ohne dass dieser Druck gerechtfertigt erscheint. Nur in dem Falle würde ein solcher Druck nicht auf den Pächter ausgeübt werden können, wenn die preussischen Bedingungen zur Folge hätten, dass sich die Gebäude auf sämtlichen preussischen Domänen in ganz untadelhaftem Zustande befänden. Dass dies nicht der Fall ist, davon kann man sich leicht überzeugen, wenn man eine Vergleichung anstellt zwischen den Gebäuden preussischer Domänen und z. B. denen im Herzogtume Braunschweig oder im früheren Königreiche Hannover; das geübte Auge erkennt sofort dort ein weit getriebenes Sparsystem, hier eine sehr pflegliche — vielleicht eine übertrieben pflegliche — Behandlung. — Diese Thatsache bestätigt zwar die Meinung, dass der Pächter eine strenge Handhabung der Baubedingungen durchschnittlich nicht zu gewärtigen hat; sie entkräftet aber den Einwand, dass ein unbilliges Verfahren nicht vorkommen, dass ein Druck auf den Pächter nicht geübt werden könnte. — Aber diese Thatsache zeigt noch mehr; sie zeigt nämlich, dass die preussischen Baubedingungen nicht nur unbillig, sondern auch unzweckmässig sind; denn zweckmässig würden sie nur dann sein, wenn sie zur Folge hätten, dass die Gebäude dauernd in bestem

¹⁾ Blomeyer, a. a. O. S. 98.

²⁾ Drechsler, a. a. O. S. 105 u. 106.

Zustände erhalten würden. — Dies aber wird durchaus nicht erreicht; es liegt auch auf der Hand, dass es nicht erreicht werden kann; denn der Pächter hat das grösste Interesse, an der Unterhaltungssumme so viel zu sparen, wie nur irgend möglich; ist die Kontrolle nicht scharf und unparteiisch, so erreicht er dies sehr leicht; ist sie dies aber, so wird der Pächter nur um so erfinderischer in seinem Bestreben, Schäden zu verdecken; und in welchem Grade dies möglich ist, weiss jeder, der die Sache kennt.“ Weiter sagt A. d. Wagner¹⁾: „Die bisherige preussische Bestimmung, dass der Domänenpächter alle Reparaturen trage, ist im Prinzip richtig, aber unbillig und unzweckmässig, weil ihr eine Grenze fehlt. Ihre Folge ist die übermässig dürftige Beschaffenheit preussischer Domänengebäude.“ Allerdings ist nun bei den heutigen Grundsätzen an eine Aufbesserung der Baulichkeiten nicht zu denken, so dass eine umfassende Reform unbedingt notwendig und dem sonstigen Stande der landwirtschaftlichen Kultur auf unseren Domänen entsprechend auch höchst an der Zeit erscheint. Für den Neu- und Umbau ist vornehmlich die schroffe Abweisung des Anspruches auf Errichtung und Erweiterung der Gebäude milder zu fassen und stets der konkrete Fall zu berücksichtigen; denn nach dem heutigen Wortlaut hemmt der Fiskus geradezu die Abstellung der gegenwärtigen Dürftigkeit. Gewiss wird hier eine Verlängerung der Pachtdauer für die Uebernahme der Bauherstellung seitens des Pächters, wenn eine solche diesem genehm ist, am leichtesten zum Ziele führen. Was weiter die Erhaltung der Gebäude anlangt, so ist aus den Nachbarstaaten keine zuträglichere Form von zweckmässigen Prinzipien zu rezipieren; hier wird einzig und allein das oben angeratene Verfahren zur Beratung kommen können, welches augenscheinlich die höchst schwierige Frage am besten löst. Freilich sind im Interesse des Fiskus die heutigen Bedingungen trotz ihrer Unzweckmässigkeit nicht mit einemmale umzustossen, weil die sofortige Reform diesem nahehin unerschwingliche Opfer abfordern würde. „Dass man teuer baut, d. h. teuer für die Kasse des Verpächters, das würde sich, wenn es sich nicht sofort bei der Verpachtung durch eine unverhältnismässige Verminderung des Pachtzinses zeigt, sehr deutlich dann erkennen lassen, wenn man in Preussen versuchen würde, die von uns vorgeschlagene Bestimmung über die Aufbringung der Reparaturkosten einzuführen²⁾.“ Dessen ungeachtet muss Abhilfe geschaffen werden, und es ist wohl empfehlenswerter, mit der Einführung neuer Bedingungen allmählig also vorläufig bloss auf etlichen Domänen vorzugehen. Haben diese sich dort bewährt, so wird ihr weiteres schrittweises Inkrafttreten für die sämtlichen Vorwerke ratsam sein, weil es allein in dieser Weise dem Fiskus erhebliche Opfer spart. Allerdings wird eine beträchtliche Reihe von Jahren bis zur völligen Umgestaltung benötigt werden. Die augenblicklichen Verluste werden dann zweifelsohne durch den später steigenden Pachtzins reichlich ersetzt werden, wie es die Verpachtung der hannoverschen Domänen (in den Jahren von 1864–67) bewiesen hat. In Magdeburg, dem „gelobten Lande der Domänenverwertung“, hatten 75 Domänen pro Morgen durchschnittlich 3,50 Thlr. an Pachtzinsen ergeben, während in Hannover 14 Domänen mit weit ungünstigeren Bodenverhältnissen für die nämliche Fläche

¹⁾ A. d. Wagner, a. a. O. S. 555.

²⁾ Drechsler, a. a. O. S. 138.

5,3 Thlr. erzielen¹⁾. Allerdings hatten die letzteren einen tadellosen Bauzustand aufzuweisen, und gerade darin lag der Grund des auffallenden Mehrertrages. So wird die überaus notwendige Reform der Baubedingungen vor allem zu Gunsten des Fiskus selbst ausschlagen.

Die ausserpreussischen Staaten, deren Prinzipien bereits erörtert sind, bestimmen folgendes: In Mecklenburg besagt § 16, dass 1. der Pächter die Mängel der schonend zu benutzenden Gebäude der Baubehörde anzuzeigen hat. 2. Verschuldet dieser selbst den Neubau oder die Reparatur, so kann ihn dem Gesetz zufolge eine grössere Baulast treffen, als der Kontrakt zu einer solchen verpflichtet. 4. Leistet er unentgeltlich a) alle Hand- und Spanndienste innerhalb 20 km vom Hofe, b) alles zu baulichen Zwecken erforderliche Stroh, Kaff und Häckerling, c) die Wenden, d) die Bauplätze nebst Raum zum Lagern der Materialien, e) das Quartier für die Arbeitskräfte, f) die Beaufsichtigung dieser und die Bewachung der Baumaterialien. 7. Führt der Pächter den Bau aus, so erfolgt die Liquidation über den Ersatz oder die Verzinsung der baren Kosten entweder nach dem Bauanschlage oder nach den wirklich verwendeten Kosten, je nachdem die Kammer die Herstellung unter der einen oder anderen Bedingung übertragen hat. Führt jedoch diese den Bau aus, so werden nur die wirklich verwendeten Kosten liquidiert. Der § 17 regelt, dass für die während der laufenden Pachtperiode erfolgenden Bauten, welche speziell näher bestimmt werden, die baren Kosten von der Kammer übernommen werden. Für die nach erheblichen Sturm- und Brandschäden notwendig werdenden Reparaturen und Neubauten, durch deren Umfang die Gesamtnutzung der Pachtstücke nicht geschmälert werden darf, bestreitet nach § 18 die baren Kosten einschliesslich die des Dachdeckmaterials die Kammer. § 19: Auf weitere Bauten steht dem Pächter kein Anspruch zu, „es sei denn, dass er die ganze oder doch eine beträchtlich grössere als die sonst kontraktliche Baulast übernehme.“ Im § 20 sind die Bedingungen für die Reparatur vorgesehen, 1. über deren Notwendigkeit die Kammer entscheidet. 2. Die auf der Anlage verzeichneten Objekte hat der Pächter zu erhalten und zu erneuern. Es sind dies 27 Kategorien, von denen mehrere mit einem „u. s. w.“ enden, so dass also eine scharfe Abgrenzung mangelt und damit die Verpflichtung eine unbestimmte wird. 3. Die baren Kosten für sonstige Ausbesserungen übernimmt die Kammer. Die sämtlichen baren Baukosten seitens der Behörde, so ordnet § 21 an, hat der Pächter bis zum Ende der Pachtzeit zu verzinsen. Der Zinsfuss beläuft sich bei Bauten und Reparaturen in Veranlassung von Brand- und Sturmschäden auf 1%, bei solchen auf Anordnung der Behörde auf 2% und in den übrigen Fällen auf 4%. Die Zinszahlung erfolgt zu Johannis postnumerando als Aufschlag auf die dann fällige Pachtrate. Sachsen hat im § 13 die Baulast dahin geregelt, dass in Bezug auf die Instandhaltung dem Fiskus obliegt, 1. „die Unterhaltung der Gebäude in Dach und Fach“, 2. die der Eingebäude, 3. der baulichen Anlagen und 4. der „festen inventarischen Baugegenstände (fixa vineta).“ Die Instandsetzung der vorgedachten Objekte findet beim Beginn der Pacht nur soweit statt, als es „zum Zwecke der vertragsmässigen Benutzung“ nach dem Ermessen des Finanzministeriums für notwendig erachtet wird. Zu den Bauherstellungen

¹⁾ Franz, Preussens Staatsdomänengüter, 1868, S. 45.

hat der Pächter nur das Stroh unentgeltlich zu liefern. Dieser hat sodann 1. etliche Reparaturen an den Eingebäuden, 2. solche an den festen inventarischen Baugesegenständen, 3. solche, wie alle neuen Herstellungen an den Brunnen, Plumpen, Wasserleitungen, Röhrfahrten, Schleussen, Stegen, Dämmen und Wassergebäuden aus eigenen Mitteln, ohne Beitrag des Verpächters, zu bestreiten. Weiterhin hat der Pächter 4. die Reparaturen und Neuherstellungen an den sonstigen Baulichkeiten, „welche für sich allein, d. h. nicht in notwendigem Zusammenhange mit einem Neubau oder einer Bauveränderung an dem betreffenden Gebäude stattfinden,“ aus eigenen Mitteln zur Ausführung zu bringen, soweit die Kosten die Summe von 30 M. für jedes einzelne Objekt nicht übersteigen. Beläuft sich der Aufwand höher, so trägt die Kosten der Fiskus, doch steuert der Pächter den zehnten Teil oder wenigstens 30 M. bei. Die Fürsorge für die Arbeiterwohngebäude fällt ihm ebenfalls mit alleiniger Ausnahme des gänzlichen Neubaus zur Last. Indessen darf in sämtlichen Fällen der Fiskus die Ausführung übernehmen und die Kosten auf Grund der festgestellten Baurechnung vom Pächter einziehen. Zu allen übrigen Bauherstellungen hat letzterer, soweit nicht ausdrücklich etwas Anderes vereinbart wird oder Meliorationsbauten in Frage stehen, einen auf 5 % zu berechnenden Beitrag dem Fiskus zu gewähren. Wird dagegen ein Bau durch stattgehabten Brandschaden veranlasst, so wird der Zuschuss auf höchstens „Eintausend Mark“ bemessen. Weiterhin hat der Pächter die Baufahren bis zur Entfernung von vier Stunden vom Bauorte unentgeltlich zu leisten, wobei eine jede Fuhre auf 25 Zentner Ladung berechnet wird. Jedoch wird diese Verpflichtung unter Umständen eingeengt und auf die Saat- und Erntezeit schonende Rücksicht genommen. Braunschweig bestimmt im § 14, dass die Erneuerung der Baulichkeiten, welche sich durch Reparaturen nicht mehr erhalten lassen, auf Kosten der Kammer geschieht; nur hat der Pächter die erforderlichen Fahren unentgeltlich zu leisten. Dem § 15, Abs. III. zufolge hat der Pächter die Erledigung der geringfügigen Reparaturen aus eigenen Mitteln zu treffen. Abs. IV. bestimmt, dass dagegen die sonstigen Ausführungen nach den Bestimmungen der Behörde unter ihrer Leitung und Bestimmung geschehen und die Hälfte der aufzuwendenden Kosten der Pächter trägt. Sodann haftet nach § 16 der Pächter für „alle Brandschäden, welche durch seine, der Seinigen oder seiner Leute Unachtsamkeit, Verwahrlosung oder sonstige Schuld entstehen“; die Herstellung des status quo ante des betroffenen Gebäudes hat er, soweit die Versicherungssumme nicht ausreicht, auf eigene Kosten zu decken. In Anhalt korrespondieren die Bedingungen wesentlich mit den preussischen; die Regelung der Lasten ist dort in den §§ 14–17 behandelt. Das nämliche gilt von den in den §§ 39–45 normierten Bestimmungen für Oldenburg.

Die Versicherung.

In enger Verbindung mit der Versicherung der Gebäude stehen die Bestimmungen über die Feuerlöschgeräte. Man hat selbige in Bezugnahme auf das preussische Landrecht¹⁾ für Pertinenzien eines Hauses erklärt und infolge

¹⁾ Preussisches Landrecht, Teil I, Tit. 2, § 84; „Ebendieselbe Eigenschaft“ (Pertinenzstücke eines Gebäudes) „haben selbst bewegliche Oefen und Ofenthüren, ingleichen Haus- und Bodenleitern und Feuerlöschinstrumente.“

dessen für sie die Normen des Inventars zur Anwendung vorgeschlagen¹⁾. Indes muss das Landrecht hier in gewisser Hinsicht für veraltet gelten; es hat bei seiner Kodifizierung doch nur die ehemaligen Handspritzen im Auge gehabt, welche allerdings für notwendige Zubehörstücke eines Gebäudes zu halten sind. Heute aber, wo wir über eine wohl organisierte Feuerwehr oder in den ländlichen Gemeinden wenigstens über eine Fahrspritze verfügen, werden für die Feuerlöschgeräte, denen ein beträchtlicher Wert innewohnt, im Pachtkontrakte zu Gunsten des Verpächters nicht einfach die Regeln des Inventars gelten können. Vielmehr verlangen selbige eine eigene Normierung, welche möglichst beiden Kontrahenten gerecht zu werden suchen muss. Die Beschaffung der Spritzen, resp. die Teilnahme an den von mehreren Gemeinden aufzubringenden Kosten fällt naturgemäss, was die erste Anschaffung derselben anlangt, dem Eigentümer des Gutes zu; denn diese sind zweifellos ein Objekt, welches zur Vollständigkeit und damit zur Substanz des Gutes unerlässlich ist. Dagegen wird die Erhaltung im guten Zustande dem Pächter zur Last gelegt werden, weil ihm die eventuelle Benutzung ausschliesslich zusteht und ihm schon an und für sich die Fürsorge für die vom Verpächter gestellten Objekte obliegt. Die polizeilich gewährten Prämien erhält selbstverständlich der Pächter, insofern diese eben die Belohnung für das beschleunigte Erscheinen an der Brandstätte beabsichtigen. Wird nun im Laufe der Zeit die Spritze durch Reparaturen nicht mehr angemessen brauchbar zu erhalten sein, so ist an den Kosten der Neubeschaffung der Pächter zweckmässig zu beteiligen, um dem Eigentümer die sorgsame Erhaltung zu sichern. Nirgends wird dieser mehr zu schützen sein als bei Objekten, welche zu Brandzwecken gehandhabt werden; eine angemessene Beteiligung am Betrage zur Neubeschaffung bietet hier allein den geeigneten Schutz. Es muss eben der Parteiwille diesen Grundsatz unter Zurücksetzung des üblichen Rechtes der Zweckmässigkeit anpassen.

Die Versicherung der Gebäude gegen Brandschaden ist ein notwendiges Gebot zum Schutze des Verpächters und daher eine unerlässliche Bedingung des landwirtschaftlichen Pachtvertrages. Streitig nur ist die Frage, welcher der beiden Kontrahenten die Prämie leistet? Naturgemäss wird die Versicherung demjenigen obliegen, welcher die vorwiegende Gefahr zu tragen hat und sodann an den Gebäuden zumeist interessiert ist. Das ist nun unbedingt der Eigentümer des Gutes²⁾. In der Praxis war es jedoch im Gegenteil üblich, dass dem Pächter die Zahlung der Polizegelder überwiesen wurde, und es fragt sich nun, ob eine solche eigenmächtige Entlastung des Verpächters zu rechtfertigen ist? Wie in vielen Punkten des Pachtvertrages wird auch hier die Entscheidung erst dann zu fällen sein, wenn man zuvor untersucht hat, ob der Pächter die Versicherungsquote notorisch aufgebürdet erhält oder ob ihm die Möglichkeit geboten ist, sich eventuell für die Uebernahme bezahlt zu machen³⁾.

¹⁾ Blomeyer, a. a. O. S. 85: „Sie werden mithin wie diese als einfach verpachtet übergeben und müssen in wirtschaftlich brauchbarem Zustande zurückgewährt werden.“

²⁾ Blomeyer, a. a. O. S. 117: „Ebenso fällt aber unzweifelhaft dem Verpächter die Feuerversicherungsprämie für die Gebäude zur Last.“ Eine Abwälzung auf den Pächter billigt er nicht.

³⁾ Drechsler, a. a. O. S. 275.

Thatsächlich hat es nun der Pachtbewerber in der Hand, die eingehendsten Erkundigungen beim bisherigen Pächter über die Versicherungsquote einzuholen oder speziell mit dem Verpächter Rücksprache zu nehmen, wie er sich auch genau über den Prämiensatz künftiger Bauten orientieren kann. Es ist demnach gegen die Uebertragung der Versicherungslast nichts einzuwenden, da der Pächter die betreffende Summe beim Gebot für den Pachtzins in Anschlag bringen kann. — Im Interesse des Verpächters ist es weiterhin ratsam, dass dem Pächter die Versicherungsanstalt vorgeschrieben wird, weil die einzelnen Unternehmungen dieser Art hinsichtlich ihrer Vertrauenswürdigkeit sehr differieren. Der Pächter, welcher nach dem Brande einen Ersatzanspruch auf die Gebäude hat, ist an der Reellität der Anstalt keinesfalls so interessiert wie der Eigentümer, welchem allein die Kosten des Neubaus zufallen. Ebenso wird ersterer darauf bedacht sein, die Höhe der Prämie möglichst gering anzusetzen. Demgemäss muss sich der Eigentümer unbedingt die Befugnis vorbehalten, nicht allein die Anstalt, sondern auch den erforderlichen Versicherungssatz zu normieren. Eine Uebersicherung ist schon nach den Statuten und Prinzipien der Gesellschaft selbst ausgeschlossen. Trifft aber im Laufe der Pachtzeit der Verpächter Aenderungen, durch welche sich der Pächter benachteiligt meint, so muss ihm die Berufung an das Schiedsgericht zustehen, falls die Differenzen nicht durch Einigungen auszutragen sind.

Ebenso wichtig ist für den Verpächter die Versicherung der für den Verkauf berechneten Feldfruchtarten gegen Hagelschaden, welche wiederum dem Pächter zufällt¹⁾. Es kann infolge eines unvorhergesehenen Hagelschlages der ganze Fruchtbestand vernichtet und durch den Fehlertrag das Vermögen des Pächters überaus bedroht werden, wenn nicht die vorhergegangene Versicherung einen angemessenen Schadensersatz gewährt. Dem Verpächter aber ist vor allem an der Vermögenskraft seines Pächters gelegen, und so muss ihm zweifellos die Berechtigung zustehen, falls jener aus falscher Sparsamkeit oder gar aus Leichtfertigkeit die Versicherung der Feldfrüchte unterlässt, selbige dem Kontrakte gemäss bewirken zu können. Eine Anstalt vorzuschreiben, ist hier insofern überflüssig, als der Pächter allein genügend interessiert ist, mit dem reellsten Unternehmen in Verbindung zu treten. Dagegen ist es gewiss erforderlich, dass der Pächter von der stattgehabten Versicherung dem Verpächter den Nachweis liefert. Versäumt er dies nach seinem Abschlusse, so wird der Eigentümer, weil er das Ausbleiben des Nachweises nicht mit Unrecht als dolose Absicht auffasst, eine Konventionalstrafe ausbedingen, ohne Rücksicht, dass die Versicherung thatsächlich stattgefunden hat. Man darf aber fernerhin nicht entgegenhalten²⁾, dass einige Anstalten für die Hagelversicherung an Reellität manches zu wünschen übrig lassen und durch eine absichtliche Verzögerung die Schadensabschätzung so lange hinhalten, bis der Schaden infolge Unkrautwucherung oder dgl. illusorisch geworden sei. Das kann noch keineswegs entscheiden, dass die eigene Uebernahme der Beschädigung ratsamer sei als die eventuell faule Versicherung; hiergegen hat sich der Pächter durch

¹⁾ Roscher, System der Finanzwissenschaft, S. 56: „Den Schaden durch ‚Heer und Hagel‘ trägt schon im Mittelalter regelmässig der Verpächter.“

²⁾ Blomeyer, a. a. O. S. 116.

seinen eigenen vorsichtigen Abschluss mit der Gesellschaft zu sichern. Auch läuft er heute bei der gegenseitigen Konkurrenz derselben weniger Gefahr als wohl ehemals. — Der neue Pächter übernimmt das Gut erst zu Johannis und tritt in der Regel für das erste Pachtjahr in die Bedingungen seines Vorgängers ein. Die Anschauungen über die Zweckmässigkeit solcher Versicherungsverträge sind nun überaus subjektiv, so dass es wohl angebracht wäre, dass der an tretende Pächter, welcher doch schon im Frühjahr vor der Feldbestellung sich über die Uebernahme der Pachtung entschieden hat, sich nicht die Bedingungen des bisherigen Pächters cedieren lässt, sondern selbst kontrahiert. Diese Absicht müsste er dann rechtzeitig jenem mitteilen, oder falls eine derartige Benachrichtigung unterbleibt, lässt der bisherige Pächter für das letzte, resp. erste Pachtjahr die Versicherung fortlaufen, weil er das Stillschweigen als Billigung deuten darf.

Die Versicherung des Viehstandes, welche von den Landwirten naturgemäss zu erfolgen hat, ist bisher noch nicht Gegenstand des Pachtvertrages gewesen. Der Grund liegt jedenfalls darin, dass in neuerer Zeit das Vieh-inventar von den Pächtern selbst beschafft und unterhalten wird und demgemäss jede Einwirkung des Verpächters nach dem Prinzip der wirtschaftlichen Freiheit unterbleibt. Weiterhin spricht für das Fehlen diesbezüglicher Normen wohl der Umstand, dass in den Zeiten, als noch der Eigentümer den Viehbestand zu stellen hatte, nur wenige oder keine Versicherungsanstalten existierten. Als Notwendigkeit erscheint auch eine derartige Verpflichtung des Pächters nicht, weil die Haltung des gesamten Inventars in einer fixierten Höhe vorgeschrieben ist. Er ist also schon von selbst gezwungen, seinen Viehstand gegen zufällige Gefahr zu schützen und deshalb zu versichern. Ueberdies werden Züchter, welche gesunde Herden und gute Ställe haben, in einer krankheitsfreien Gegend in den allerseltensten Fällen Gefahr laufen, so dass also für sie ein allgemeiner Zwang zur Versicherung eine drückende Last wäre. Generelle Bestimmungen möchten sich für diese Frage überhaupt kaum finden lassen.

Die oben behandelten Punkte haben die Allgemeinen Bedingungen wie folgt geregelt:

— § 15. Der Pächter ist verbunden, sämtliche Feuerlöschgeräte, welche den Pachtstücken allein oder mit anderen gehören, oder bezüglich derselben auf polizeiliche Anordnungen beschafft werden müssen, gegen den Bezug der für ihren Gebrauch bei Feuersbrünsten etwa erfolgenden Prämien ohne weitere Vergütung in gutem Stande zu erhalten, wo nötig zu erneuern, bezw. neu zu beschaffen. Wenn eine zum Fahren eingerichtete Spritze nach dem Ermessen der königl. Regierung wegen Abgängigkeit ohne Verschulden des Pächters durch eine neue zu ersetzen ist, so trägt jeder Kontrahent die Hälfte der Anschaffungskosten. Von den Kosten der Beschaffung einer zur Zeit des Pachtbeginnes noch nicht vorhandenen Fahrspritze nebst Spritzenhaus bleibt der Pächter mit der Massgabe befreit, dass er nur die zum Bau des letzteren erforderlichen Fuhren unentgeltlich zu leisten hat.

— § 20 A. Der Pächter schliesst sich, wenn die Pachtstücke in einer der Provinzen Ost- und Westpreussen, Brandenburg, Pommern, Posen, Schlesien und Sachsen belegen sind, dem für diese Provinzen bestehenden Domänen-Feuerschadenverbande an.

Für denselben ist ein Regulativ von dem Herrn Ressortminister erlassen, von welchem ein bezügliches, gedrucktes Exemplar dem Pachtvertrage angeschlossen wird. Der Pächter unterwirft sich diesem Regulativ und allen bereits genehmigten und noch zu genehmigenden Modifikationen und Ergänzungen desselben unbedingte. Seine desfallsige Verpflichtung bezieht sich auf sämtliche mit den Pachtstücken übergebene und denselben später hinzutretende Gebäude¹⁾.

¹⁾ Regulativ wegen Einrichtung eines Domänen-Feuerschädenfonds für die königl. preuss. Domänen vom 16. April 1885: § 1 regelt die Aufnahme der beteiligten Domänenpächter „dergestalt, dass sie für die Dauer ihrer Pachtkontrakte die zur Herstellung abgebrannter fiskalischer Gebäude auf den verpachteten Domänen und zur Deckung sonstiger Feuerschäden an den genannten Gebäuden erforderlichen Kosten, sowie alle Nebenkosten, nach den Anordnungen dieses Regulativs gemeinschaftlich aufzubringen haben.“ Diejenigen Domänenpächter, welche durch ihren Kontrakt schon anderweitig verpflichtet sind, dürfen ihren Beitritt ablehnen. § 2: Auch sonstige Beteiligungen königl. Verwaltungsbehörden sind zulässig. § 3: Die Aufnahme der Entschädigungstaxe erfolgt „von dem vollen Neubauwerte sämtlicher bei dieser Einrichtung beteiligten Gebäude, in ihrem jetzigen Umfange und in ihrer jetzigen Einrichtung und Bauart“, in der Weise, „dass jener Neubauwert danach von jedem Gebäude in einer runden Summe, welche durch 10 teilbar ist, festgestellt wird.“ Alle 10 Jahre wird eine Revision dieser Taxen vorgenommen. § 4: Die Aufbringung der Beiträge (Prämien) erfolgt nach drei Klassen für 1. massive Gebäude, in denen kein feuergefährliches Gewerbe betrieben wird, 2. für nicht massive aber mit feuersicherer Bedachung versehene Gebäude unter gleicher Schranke und 3. für alle übrigen Gebäude. § 7: Die Hauptsumme des Wertes sämtlicher Gebäude von jeder Klasse und von den drei Klassen zusammen ergibt den Betrag für die zu entrichtenden Beiträge. § 9: Neue, veränderte oder eingegangene Gebäude oder Mängel und Irrtümer der Taxen sind in Anrechnung zu bringen. § 12: Nach einem eventuellen Brande hat der Pächter den Distriktsbaubeamten sofort Mitteilung zu machen, welcher den Schaden „mit Zuziehung eines oder zweier von dem Pächter zu wählender benachbarter Domänenpächter“ untersucht. § 13: Ist das Gebäude niedergebrannt, so wird der volle Neubauwert und bei superinventarischen Gebäuden der Taxwert unter Abzug des Wertes der noch brauchbaren Materialien entschädigt. § 14: Ist dieses aber durch Reparaturen wieder herzustellen, so werden nur die hierzu erforderlichen Kosten (einschliesslich der Fuhren) vergütet. § 15: Beschädigungen durch kalten Blitzschlag oder Explosionen werden in gleicher Weise vergütet. § 16: Alle Spritzen und Wasserwagen, welche sich auf der Brandstätte einfinden, werden nach den ortsüblichen Grundsätzen prämiiert bzw. entschädigt. § 18: Die Zahlung der Entschädigungsgelder erfolgt an diejenige Kasse, „aus welcher die Wiederherstellung zu bewirken ist“. § 19: Ueber Meinungsdivergenzen (§§ 12–16) entscheidet „die Regierung unter Ausschluss des Rechtsweges endgültig“. § 20: Der Beitrag an den Domänen-Feuerschädenfonds beläuft sich jährlich in vier gleichen Raten pränumerando auf 1,50 M. von jedem Tausend Mark für die erste Klasse, auf 2,50 M. für die zweite und 3,00 M. für die dritte Klasse. § 21: Diese fixierten Beiträge werden zur Deckung vorkommender Schäden benutzt und „weitere nicht fixierte Beiträge (§ 24) nur dann ausgeschrieben, wenn diese Bestände zu dem genannten Zwecke nicht ausreichen“. § 22: Ist in der Kasse des Fonds ein disponibler Bestand von der Höhe, dass er für die Bedürfnisse der nächsten Jahre ausreichend erscheint, so werden für das nächste Jahr die Beiträge ermässigt. § 23: Der jedesmalige Bestand wird zinsbar untergebracht. § 24: Die nicht fixierten Beiträge (Nachschuss) werden verhältnismässig repartiert an die Domänenpächter ausgeschrieben und sind binnen 4 Wochen der königl. Regierung abzuliefern. § 25: Läuft dieser Betrag nicht ein, so wird er aus der Kautions des Pächters entnommen, „und haben die übrigen Beitragenden einen solchen Ausfall niemals zu übertragen.“ § 26: Geleistete Beiträge werden nie zurückerstattet. § 27: Der Fonds wird zu anderen Zwecken nicht benutzt. § 28: Wird ein Vorwerk bald nach einem Brande veräussert, ohne dass die Gebäude wiederhergestellt sind, so wird der dritte Teil der Entschädigungsgelder vom Fonds zurückbehalten, der Rest wird der zuständigen Behörde zur Disposition gestellt. Für superinventarische Gebäude wird dagegen die regulativmässige Entschädigung immer voll bezahlt. § 33: (Die Verwaltung des Fonds steht dem Fiskus zu.) Werden Abänderungs-

Falls von dem Herrn Ressortminister der Anschluss einzelner oder aller Domänenpächter der übrigen Provinzen an den Domänen-Feuerschädenverband beschlossen werden sollte, so steht dem Pächter so wenig hiergegen, als gegen die infolgedessen etwa zu treffenden Abänderungen der bestehenden Einrichtungen und Regulative ein Widerspruchsrecht zu.

Sollte der Domänen-Feuerschädenverband wieder aufgehoben werden, so steht sowohl die Bestimmung derjenigen Versicherungsgesellschaft, bei welcher die Gebäude demnächst gegen Feuerschäden zu versichern sind, als die Festsetzung der Summen, mit welchen sie zu versichern sind, der königl. Regierung allein zu. Die demgemäss zu leistenden Feuerversicherungsbeiträge hat der Pächter sodann ohne Vergütung zu entrichten.

B. In den Provinzen Westfalen, Hannover, Hessen-Nassau und Schleswig-Holstein werden sämtliche zur Pacht gehörende Gebäude gegen Feuersgefahr durch die königl. Regierung zu dem ihr angemessen erscheinenden Betrage bei einer Feuerversicherungssozietät oder nach ihrer Wahl bei dem zu A gedachten Domänen-Feuerschädenverbände versichert. Die demgemässen Beiträge hat der Pächter, und zwar im letzteren Falle unter Teilnahme an dem Domänen-Feuerschädenverbände, unter den zu A gedachten Bedingungen, ohne Vergütung zu entrichten¹⁾.

C. In allen Provinzen und in allen Fällen hat der Pächter sämtliche Feuerversicherungsbeiträge zu entrichten, worüber die Ausschreiben vom Tage des Beginns der Uebergabe der Pachtstücke an ihn bis zum Tage des Beginns der nach Ablauf der Pachtzeit seinerseits zu leistenden Rückgewähr ausgefertigt werden.

— § 21. Der Pächter ist verpflichtet, die auf den Pachtstücken erbauten Halm-, Oel- und Hülsenfrüchte stets angemessen bei einer Hagelschädensozietät auf seine Kosten gegen Hagelschäden zu versichern, und dass dies geschehen, bis zum 1. Juli jeden Jahres nachzuweisen, widrigenfalls er den doppelten Betrag der einjährigen Prämie der letzten Versicherung als Strafe zu erlegen hat, ohne Unterschied, ob die Versicherung ganz oder nur teilweise unterblieben oder verzögert worden ist.

Für das erste Kalenderjahr seiner Pachtzeit muss er in die bestehende Versicherung gegen Erstattung der dafür gezahlten Prämie in der Art eintreten, dass er gegen Cession aller Ansprüche an die Versicherungsgesellschaft auch den etwa vor der Uebergabe schon entstandenen Hagelschaden zu tragen hat.

Seine Ansprüche aus der Versicherung für das letzte Kalenderjahr seiner Pachtzeit hat er bei der Rückgewähr der Pachtstücke unter Aushändigung der

anträge zum Regulativ gestellt, so werden in jedem Regierungsbezirk zu den Beratungen zwei beteiligte Domänenpächter zugezogen. Dieselben sind von den sämtlichen Teilnehmern an dem Fonds auf Grund einer Regierungsinstruktion zu wählen oder, falls eine solche Wahl nicht zum Resultat führt, von der Regierung zu berufen. § 34: Die Rechnung wird unter Zuziehung der beiden Domänenpächter von der Regierung abgenommen und vom Ressortminister revidiert und dechargiert. § 35: Die Verwaltung des Fonds erfolgt kostenfrei. § 36: Die oberste Leitung liegt in der Hand des Ressortministers. § 37: Jedem Beitragenden steht es frei, Vorschläge zur Verbesserung des Regulativs bei der Regierung zu machen, welche diese unter Zuziehung der beiden Domänenpächter zu beraten und nach der Annahme derselben dem Minister vorzulegen hat.

¹⁾ Reskript vom 11. Dezember 1862: „Die Regierung hat die Versicherung, falls sie nicht beim Domänen-Feuerschädenverbände erfolgen kann, bei der betreffenden Provinzial-Feuerversicherungssozietät zu bewirken.“

Polize, gegen Erstattung der dafür gezahlten Prämie, an seinen Pachtnachfolger oder an die königl. Regierung in der Art abzutreten, dass die von ihm gehörig zu verfolgenden Ansprüche bezüglich eines vor der Rückgewähr entstandenen Hagelschadens gleichfalls an den Cessionar übergehen.

Die Allgemeinen Bedingungen entsprechen den volkswirtschaftlichen Grundsätzen in jeder Weise; sie übertragen die Versicherung der Gebäude dem Domänenpächter, welchem die Möglichkeit gewährt ist, die Höhe der betreffenden Quote vorher abzuschätzen. Wünschenswert wäre wohl noch eine Abänderung des § 21 dahin, dass der antretende Pächter analog dem Kontrakte mit dem Wirtschaftsgesinde vor der Uebernahme die Hagelversicherung der Feldfrüchte selbst in die Hand nimmt, falls er mit den Bedingungen seines Vorgängers nicht völlig einverstanden sein möchte. Auf der Seite des Fiskus wäre hiergegen insofern nichts einzuwenden, als ihm aus dieser Bewilligung weder ein Vorteil noch ein Nachteil erwachsen würde. Ebenso bleiben die Interessen des bisherigen Pächters geschützt.

In den ausserpreussischen Kontrakten sind für die Feuerlöschgerätschaften folgende Bestimmungen aufgestellt. Mecklenburg normiert im § 29, 4 a, dass die baren Baukosten der neu zu erbauenden Spritzenhäuser zum repartitionsmässigen Anteile des Hofes vergütet werden. Der gleiche Anteil wird nach Absatz c für die Neubeschaffung der Fahrspritzen entschädigt. In Sachsen ist dem § 13, C, 5 zufolge bloss die Erhaltung der Gerätschaften dem Pächter überlassen und auch diese nur so weit, als die Reparaturkosten nicht 30 M. übersteigen. Braunschweig hat keine besondren Bestimmungen getroffen, weil wohl die Versicherungsgesellschaft schon die Haltung des erforderlichen Löschmaterials verlangt. Für Anhalt ist im § 15, B normiert, dass der Pächter die Feuerlöschgeräte „auf seine eigenen Kosten zu bewirken und ohne jeden Ersatzanspruch in gutem Stande zu unterhalten und zurückzugewähren, auch wo nötig neu herzustellen“ hat. In Oldenburg ist nichts verfügt.

Die Feuerversicherung der Gebäude ist dahin geregelt, dass in Mecklenburg nach § 16, 9 der Pächter nach der Uebernahme die fälligen Prämien „unmittelbar an die betreffende Anstalt (Gesellschaft), also bei der domanialen Anstalt an das Amt“, leistet. Ist bei einer anderen Anstalt versichert, so ist deren Quittung dem Amte einzuliefern. Die Aenderung der eingegangenen Versicherung mit Verbindlichkeit für den Pächter behält sich der Fiskus vor. Sind die Gebäude vom Amte versichert, so ist die eigene Versicherung dem Pächter bei einer Konventionalstrafe von 3000 M. untersagt. In Sachsen bestimmt § 20, dass der Pächter das gesamte Wirtschaftsinventar nebst den Getreide- und Körnervorräten „wenigstens bis zur Höhe des jährlichen Pachtzinses“ auf seine eigenen Kosten zu versichern hat. Die Anzeige ist unter Mitangabe der zu zahlenden Jahresprämien bis zum 15. Juli und im letzten Pachtjahre zum 1. Juni dem Finanzministerium einzureichen. Der neuantretende Pächter hat der Mobiliarfeuerversicherung bis zum 1. August zu genügen. Die Gebäudeversicherung ist hier nicht genannt. Das gleiche gilt nach § 8, 9 für Braunschweig, wo nur das Vieh- und Wirtschaftsinventarium gegen Brandschaden zu versichern und die Urkunde darüber einzureichen ist. Die Prämie wird dem abziehenden Pächter von seinem Nachfolger pro rata temporis erstattet. Anhalt verpflichtet im § 27 den Pächter nur zur Versicherung der Ernte gegen Feuers-

gefahr. Vier Wochen nach der Ernte ist die Polize der Finanzdirektion zur Einsicht einzusenden. In Oldenburg sind keine Bestimmungen getroffen.

Die Versicherung der Feldfrüchte gegen Hagelschäden wird von Mecklenburg nicht verfügt. In Sachsen regelt sie § 20 wiederum nach den preussischen Grundsätzen; nur ist der Termin auf „spätestens im Monat Mai“ beschränkt. Braunschweig verlangt im § 8, 9 die Versicherung der „gesamten“ Ernte. Die Vergütung der Prämie im letzten Pachtjahre durch den Nachfolger ist für die private Vereinbarung offen gelassen. In Anhalt regelt § 27, dass die Versicherung der Ernten vier Wochen nach beendigter Frühjahrsbestellung der Finanzdirektion anzuzeigen ist. Sonst korrespondieren die Bestimmungen mit den preussischen. Oldenburg hat nichts angeordnet.

Sicherungsmittel des Fiskus.

Zur Sicherstellung des Verpächters sind noch etliche Bestimmungen zu treffen, welche mit dem Pachtobjekt zwar keinen materiellen Zusammenhang haben, aber nichtsdestoweniger zu diesem in wesentlicher Beziehung stehen. Es sind vorwiegend Einschränkungen rechtlicher Natur. Sie selbst bilden in sich kein abgeschlossenes System, sondern eine Reihe zweckmässiger Einzelnormen, wie sie im Laufe der Zeit in den Pachtverträgen als notwendige Erfordernisse üblich geworden sind.

Will der Eigentümer eines Landgutes dasselbe von einem gewissen Termin ab verpachten, so ist es erforderlich, dass das Uebertragungsverfahren an den künftigen Pächter längere Zeit vorher erfolgt, weil bei einem etwaigen Fehlschlagen der Lizitation, sei es aus Mangel an Bewerbern, sei es aus dem Nichtzustandekommen einer Einigung mit solchen, dieser genötigt sein würde, das Gut gegen seinen Willen noch weiterhin selbst zu verwalten. Es muss also dem Verpächter die Möglichkeit geboten sein, so viel Zeit zu erübrigen, als ein nochmaliges Verpachtungsverfahren beanspruchen würde. Infolgedessen hat der Pachtbewerber, falls ihm auf der Lizitation der Zuschlag erteilt worden ist, bis zu einer fixierten Frist vor der Uebnahme eine Sicherstellung des Eigentümers zu hinterlegen. Versäumt er aber den bestimmten Zeitpunkt, so ist zu vermuten, dass ihm die Pacht nicht genehm sei und dass er stillschweigend unter Draufgabe der gestellten Kautions auf seinen Kontrakt verzichten will. Der Eigentümer wird alsdann einen anderen Pächter suchen und muss nun, da der bisherige Bewerber den Termin seiner Obliegenheiten unerfüllt gelassen hat, befugt sein, diesem die Uebergabe der Pacht zu verweigern und den Vertrag aufzuheben. Insofern die zweite Lizitation dem Verpächter von neuem Unkosten verursacht, so muss ihm auch die Berechtigung zustehen, die Kosten der ersten aus der Sicherstellung des vormaligen Bewerbers, den sein Kontrakt doch zweifellos band, decken zu dürfen. Diese Befugnis darf auch dann nicht verloren gehen, wenn sich zum Termin der geplanten Verpachtung ein anderer Pächter gefunden haben sollte.

Während der Pacht muss es dem Verpächter gestattet sein, das Gut bezüglich seiner Bewirtschaftung und besonders auf das Befolgen des Kontraktes hin zu revidieren¹⁾. Der gewissenlose Pächter könnte sonst nach eigener Will-

¹⁾ Drechsler, a. a. O. S. 286 und Blomeyer, a. a. O. S. 201.

kür zum Verderben des Eigentümers schalten, ohne sich an die Kautelen des Vertrages zu binden. Vom Rechte ist jedoch die Revisionsbefugnis nicht vorgesehen¹⁾, und es wird deshalb ein notwendiges Gebot für den Verpächter sein, den Vorbehalt einer eingehenden Kontrolle in die Bestimmungen des Vertrages aufzunehmen. Diese Berechtigung ist naturgemäss dort, wo der Verpächter eine Behörde bildet, auf die Beamten auszudehnen²⁾. Es versteht sich von selbst, dass den Revisoren jede Auskunft über die Pachtstücke und über Beziehungen des Kontraktes zu erteilen sind; in die privaten Interessen des Pächters (wie hoch sich etwa der erzielte Gewinn belaufe?) haben sich dagegen der Eigentümer oder dessen Beauftragte nicht einzumengen. Es wird also der Pächter genau auf die Fassung des Wortlautes bei der Bestimmung zu achten haben. Weiterhin darf sich der Verpächter, begründet durch sein berechtigtes Interesse, jederzeit die Nachweisungen und Buchungen über die Naturalwirtschaft, also die Düngungs-, Aussaat-, Ernte-, Erdrusch- und Viehstandsregister, zur Kontrolle vorlegen lassen, ohne deshalb den Pächter ungebührlich zu beschränken oder zu belästigen. Ueberdies kann eine solche Einsicht in der Absicht vorgenommen werden, den künftigen Ertrag des Gutes zu veranschlagen. Der Eigentümer würde ja sonst bei einer dauernden Verpachtung seines Gutes völlig diesem entfremdet werden.

Sollte im Laufe der Pachtzeit eine Exekution erfolgen, welche die Wiederverpachtung des Gutes fordert, so behält sich der Eigentümer das Recht vor, selbige bis zum Ablauf der vertragsmässigen Zeit geschehen zu lassen. Es bedarf wohl diese Forderung des Pächters keiner weiteren Erörterung.

Es kommt weiterhin die Geltendmachung des Retentionsrechtes in Frage. In gewissen Fällen ist der eine Kontrahent befugt, seine Leistung an den Mitkontrahenten, obwohl er sie ihm notorisch schuldet, so lange zurückzuhalten, bis dieser eine andre Leistung gewährt, zu welcher er ersterem gegenüber verpflichtet ist. Dieses Retentionsrecht verfolgt den positiven Zweck, den Anspruch des Zurückhaltenden zu sichern, falls dessen Forderung vom Mitkontrahenten nicht angemessen erfüllt wird³⁾. In den meisten Kontrakten aber hat der Verpächter den Pächter von vornherein auf die Befugnis zur Zurückhaltung des Pachtobjektes ausdrücklich verzichten lassen. Allerdings basiert diese Bedingung auf dem Umstande, dass der Pächter ungleich mehr im Vorteil ist, indem er für die Geltendmachung seiner Ansprüche das ganze Landgut in Händen hat, während der Eigentümer lediglich über die geleistete Kautions verfügt. Trotzdem wird es ratsam erscheinen, dass der Pächter vorsichtig die Klausel eingeht, weil er bei der Rückgewähr nach zugesagtem Verzicht bei etwaigen Meinungsdivergenzen mit dem Eigentümer schutzloser dasteht, als wenn dieser die Retention befürchten muss. Dem gegenüber wird jedoch der Verpächter auf eine solche Klausel nicht verzichten wollen, so dass hier eine

¹⁾ Blomeyer, a. a. O. S. 201: „Ohne diesen Vorbehalt braucht der Pächter dergleichen Revisionen nicht zu dulden; ein Recht dazu kann der Verpächter aus dem Pachtverhältnis an sich nicht ableiten; auch durch das Gesetz sind dergleichen Gutsrevisionen nicht vorgesehen.“

²⁾ A d. Wagner, a. a. O. S. 556.

³⁾ Preussisches Landrecht, Teil I, Tit. 21, § 396: „Dagegen hat der Pächter, wegen der ihm gebührenden Vergütungen, ein nach den Vorschriften des zweiten Abschnittes im vorigen Titel näher zu bestimmendes Zurückhaltungsrecht.“ Dort ist das nähere in den §§ 536—567 geregelt.

gegenseitige Einigung schwer erzielt werden möchte. Der beste Ausweg wird sich darin finden lassen, dass bereitwillig beide Parteien etwas nachlassen und ein Kompromiss dahin schliessen, dass der Pächter das Retentionsrecht nur dann geltend machen darf, wenn ein vom Verpächter berufenes Schiedsgericht (nach den üblichen Grundsätzen) keinen Einspruch dagegen erhebt. Unter solchen Umständen wird der Pächter zu seinem vollen Recht kommen und der Eigentümer nicht ungebührlich in Gefahr geraten. Tritt nun eine Behörde als Verpächter auf, so braucht bei ihr wohl keine Uebervorteilung des Pächters befürchtet werden, nichtsdestoweniger aber kann dieser einer gewissen Beamtenwillkür selbst bei den wohl organisirtesten Korporationen ausgesetzt bleiben. Es können natürlich die Ansprüche ebenfalls zu seinem Nachteil geregelt werden. Um jedoch eine diesbezügliche Missstimmung zu vermeiden, liegt es gewiss im eigenen Interesse der Behörden — und es ist keineswegs eine zu weite Konzession —, wenn sie den Verzicht des Pächters auf das ihm unbedingt zustehende Retentionsrecht nur nach einem vorgängigen Urteil von Sachverständigen fordern¹⁾.

Ferner liegt es im unbedingten Interesse des Verpächters, die Unterverpachtung und Cession der Pachtstücke besonders zu verbieten, für welche das Preussische Landrecht²⁾ keinen genügenden Schutz gewährt. Im Wesen der Pacht ist nur die eigene Nutzung des Pächters ausgedrückt. Die Tendenz der modernen Pachtverträge geht vornehmlich darauf, den Pächter möglichst frei schalten zu lassen und die polizeimässigen Kautelen auf ein Minimum zu beschränken: dann decken sich beider Interessen gewiss am ehesten. Dabei gilt aber die unerlässliche Vorbedingung, dass die Person des Pächters dem Verpächter vertrauenswürdig erscheint, so dass diese ganz wesentlich in Betracht gezogen ist. Deshalb wird auch bei der Lizitation nicht der Meistbietende gewählt, sondern der Verpächter behält sich den Zuschlag an den einen der drei Höchstbietenden vor, nachdem er über die Persönlichkeit der Bewerber die erforderlichen Erkundigungen eingezogen hat. Sobald dagegen der Pächter eine Unterverpachtung vornähme, würde der Eigentümer auf seinem Gute fremde Leute aufzunehmen haben, zu denen er in gar keiner Beziehung steht. Es würde ihm eben jede Berechtigung fehlen, gegen die etwa missliebigen Unterpächter vorzugehen, um sie von seinem Grund und Boden zu entfernen. Es wäre also die wirtschaftliche Sicherheit des Verpächters sehr bedenklich gefährdet! Der gewissenlose Pächter, welchem die Cession der Pachtstücke frei steht, würde von vornherein das Gut gar nicht zur eigenen Nutzung pachten, sondern parzellenweise an kleinere Wirte zur Afterpacht geben, um einen höheren Pachtzins herauszuschlagen. Ein derartiges Vorhaben würde er für sich sehr vorteil-

¹⁾ Drechsler, a. a. O. S. 291, entscheidet sich ohne nähere Erörterung für die völlige Verzichtleistung des Pächters; ebenso Blomeyer, a. a. O. S. 141, dem als Objekt des Retentionsrechtes fast allein die Zurückerstattung der Kautions gilt. Indessen ist es doch sehr in Erwägung zu ziehen, ob die dem Pächter vom Gesetz gewährten Befugnisse ohne zwingende Gründe in einem billigen Vertrage einfach zu streichen sind?!

²⁾ Das preussische Landrecht, Teil I, Tit. 21, sagt zwar im § 313: „Auch der Pächter ist nicht befugt, ohne die Einwilligung des Verpächters Unterpächter anzunehmen.“ Doch fährt nun § 314 fort: „Nur bei Pachtungen, welche mehrere Wirtschaftsrubriken oder Vorwerke unter sich begreifen, kann der Pächter einzelne Rubriken oder Vorwerke, auch ohne ausdrücklichen Konsens, in Unterpacht aushun.“ Das geht aber zu weit.

haft, aber bloss auf Kosten einer stärkeren Bodenausbeute durchsetzen, so dass eine arge Beschädigung des Eigentümers als notwendige Folge regelmässig eintreten müsste, während der Pächter einen ganz unberechtigten Gewinn einstreicht¹⁾. Freilich darf nun das Verbot der Cession nicht schrankenlos ausbedungen werden. Wenn seitens des Pächters das wohlwollende Prinzip vorherrscht, den Tagelöhnern und Deputanten zum Erwerb für ihren Haushalt einige Flächen Ackerland gegen einen preiswerten aber mässigen Zins zu überlassen, so wird auch der Verpächter nichts dagegen einwenden, sondern im Gegenteil jenem Vorhaben geneigt sein und bereitwillig durch Vertragsbestimmung einen genügenden Teil der Ackerfläche zur Verfügung stellen. Doch wird er sich zur Vermeidung eines etwaigen Missbrauchs vorbehalten, den Pachtzins direkt von den Unterpächtern einzuziehen und unter Abrechnung auf den vom Hauptpächter zu zahlenden Zins zu kompensieren.

Schliesslich sind noch Kautelen im Pachtvertrage getroffen, welche dem Pächter einige persönliche Zugeständnisse zur Sicherung des Verpächters abfordern:

A. Der Pächter hat sich zu verpflichten, seinen Wohnsitz auf den Pachtstücken zu nehmen, und sich der Leitung der Bewirtschaftung selbst zu unterziehen. Eine solche Forderung ist lediglich die Konsequenz der Pachtauffassung, wie sie oben erörtert ist. Bisweilen werden jedoch Dispensationen von dieser Verbindlichkeit zulässig sein.

B. Innerhalb einer Entfernung von 20 Kilometern sollen der Pächter wie seine Angehörigen Landeigentum weder pachten noch bewirtschaften²⁾. Diese Bestimmung ist unzweckmässig, wenn sie als allgemeines Prinzip aufrecht erhalten werden soll. Das Pachtgut soll natürlich nicht zur Erweiterung von Latifundien ausgenutzt werden, weil damit eine weniger sorgfältige Bewirtschaftung Hand in Hand geht, indem der Grossbetrieb in der Regel nicht mehr so intensiv vorgenommen wird. Doch ist für den intelligenten Landwirt durch Gelegenheit einer angrenzenden Gutspachtung der Vorzug gegeben, dass er nun mit seinem bisherigen Besitz ein Areal bewirtschaftet, dessen Grösse ihm gestattet, die neuesten landwirtschaftlichen Forschungen in der Praxis zu erproben. Diese müssen lediglich dem Grossgrundbesitz zu Experimenten überlassen bleiben, weil bei einem eventuellen Fehlschlagen nur hier die Unkostenverteilung eine geringe sein kann. Wenn ein misslungener Versuch nicht auf das geringste Minimum der Kosten pro parte seines Anwendungsgebietes reduziert werden kann, wie das eben bei dem seiner Grösse nach (relativ) mittleren Besitz unmöglich ist, dann werden die landwirtschaftlichen Fortschritte in der

¹⁾ Roscher, Nationalökonomik des Ackerbaues, S. 238: „Ein Pächter, der in Afterpacht geben will, kann schwerlich Meliorationskapital verwenden, da er nicht weiss, ob seine Abnehmer die Auslage vergüten werden, zumal bei solchen Meliorationen, die wenig ins Auge fallen. Auch wird kein Spekulant sein Betriebskapital einem anderen von geringerer Bildung und Vermöglichkeit anvertrauen wollen. Ebensowenig findet die landwirtschaftliche Einsicht, welche der Mittelsmann etwa besitzt, hier einen angemessenen Spielraum. Desto wahrscheinlicher, dass er seine Kräfte zu wucherischen Künsten aufbieten wird, um einerseits dem Grundherrschaft, durch Vorschüsse und sonstige Gefälligkeiten, andererseits den Bauern, durch gesteigerte Konkurrenz und rücksichtslose Härte, so viel wie möglich abzugewinnen.“

²⁾ Drechsler, a. a. O. S. 273, hält dieses Verbot für gerechtfertigt, ohne dass es einer Erläuterung bedarf.

Praxis bloss sehr schwer und selten Eingang finden können. Der Versuch einer vorteilhaften Nutzung neu empfohlener Viehrassen oder die Verwendbarkeit neu konstruierter Maschinen kann eben allein auf ausgedehnten Landgebieten zur Ausführung gelangen; für kleinere Komplexe sind derartige Erprobungen minder ratsam. Bevor die Leistungsfähigkeit anderswo geprüft ist, muss man auf letzteren überaus vorsichtig zu Werke gehen; „denn wer viel gewinnen will, der muss noch mehr riskieren,“ wie eine alte Lebensregel besagt. In Anbetracht der Kulturförderung wird nun der Eigentümer, wenn er den Bewerber persönlich kennt, nicht zu zögern brauchen, ihm sein Gut zur Pacht zu überlassen. Ein derartiger Landwirt garantiert selbst auf dem ausgedehntesten Areal eine sorgfältige Handhabung der Bewirtschaftung. Ueberhaupt bleibt die ganze Frage nur ein Ausnahmefall, da doch beide Komplexe eng benachbart sein müssen. Der Eigentümer ist über den zukünftigen Pächter und dessen Leistungsfähigkeit leicht orientiert, weil dieser meist schon vor seinem Gesuche in der Gegend angesessen und deshalb ohne Mühe kontrollierbar ist. Es ist demnach das Verbot der Innehabung einer sonstigen Landwirtschaft nicht allgemein aufrecht zu halten; entscheiden wird es immer der einzelne Fall. Nur muss der Pächter die Genehmigung des Verpächters einholen; diese wird ihm allein unter der Bedingung zu erteilen sein, dass er sich verpflichtet, alle Verwendungen und Arbeiten für das gepachtete Gut nicht zu verringern.

C. Weiterhin ist es wohl selbstverständlich, dass die beschädigenden Handlungen aller Personen, welche sich mit der Zustimmung des Pächters als Glieder der Familie oder besuchsweise auf dem Gute aufhalten, diesen dem Verpächter gegenüber allein verpflichten.

D. Um dem Pächter die Gelegenheit zu entziehen, die übernommenen Verbindlichkeiten ausser Acht zu lassen und sich hinter seiner Ehegattin zu decken, fordert der Eigentümer im Falle der Verheiratung desselben eine Urkunde, in welcher jene für die Erfüllung sämtlicher Obligationen sich als Selbstschuldnerin verbürgt. Vom rechtlichen Standpunkt aus wird damit gewiss ein Eingriff in die privatesten Verhältnisse des Pächters begangen, doch die Konsequenzen der Bedingung sind gänzlich gefahrlos und rein formal für den ehrlichen Pächter, während sie allerdings dem gewissenlosen einen widerwärtigen Riegel für unsaubere Manipulationen vorschieben. In den Kontrakten von Behörden erscheint die keineswegs beengende Verpflichtung der Ehegattin gewiss unerlässlich.

Die Allgemeinen Bedingungen bestimmen nun folgendes:

— § 25. Wenn der Pächter einer von denjenigen Obliegenheiten, welche vor der Uebergabe zu erfüllen sind, nicht innerhalb der bestimmten Frist (§ 28) beziehungsweise (§ 15, 31) spätestens vier Wochen vor dem Pachtbeginn (§ 1) genügt, so ist die Königliche Regierung neben Verweigerung der Uebergabe befugt, den Vertrag aufzuheben, oder die Pachtobjekte auf Gefahr und Kosten des Pächters entweder zu administrieren oder anderweit zu verpachten.

— § 27. Der Pächter hat sich den durch Kommissarien des Ministeriums oder der Königlichen Regierung stattfindenden Revisionen der Pachtstücke und seiner Wirtschaftsführung zu unterwerfen und diesen Kommissarien auf Verlangen nicht allein jede hierauf bezügliche Auskunft zu erteilen, sondern auch die Erfüllung seiner Pachtverbindlichkeiten nachzuweisen. Insbesondere hat er

denselben seine auf die Naturalwirtschaft bezüglichen Rechnungen und Bücher jeder Art, namentlich die Düngungs-, Aussaat-, Ernte-, Erdrusch-, Viehbestandsregister auf der Pachtung zur Einsicht und Extrahierung vorzulegen¹⁾.

— § 26. Der Pächter hat bei einer Strafe von 100 M. für jede Zuwiderhandlung

- a) über die Abgabe von Zuckerrüben an nicht auf den Pachtstücken befindliche Zuckerfabriken und über den Rückempfang der von den gelieferten Rüben verbleibenden Rückstände (§ 9),
- b) über den Bestand, Ab- und Zugang jeder Sorte von Bäumen und Sträuchern (§ 10),
- c) über die etwa stattgefundenen Unterverpachtungen (§ 30),

nach der Anweisung der Königl. Regierung ordnungsmässig Buch zu führen und daraus der Letzteren auf Erfordern richtige Abschlüsse und Extrakte auf seine Kosten einzureichen.

— § 29. Für den Fall, dass im Wege der Exekution die Wiederverpachtung der Pachtstücke erfolgen sollte, genehmigt der Pächter, dass solche bis zum Ablauf der vertragsmässigen Pachtzeit geschehen kann²⁾.

— § 37. Auf das Retentionsrecht an allen oder einzelnen Pachtobjekten leistet der Pächter Verzicht.

— § 30. Eine Cession der Pacht, ebenso wie eine Unterverpachtung aller oder einzelner Vorwerke und Etablissements oder einzelner Acker- und Gartenstücke, sofern letztere zusammengekommen den zehnten Teil der ganzen Vorwerksfläche übersteigen, ist dem Pächter ohne Genehmigung der Königl. Regierung nicht gestattet. Acker- und Gartenstücke darf er nur unter der Bedingung in Unterpacht aushun:

- A. dass die Königl. Regierung befugt ist, in Abrechnung auf den vom Hauptpächter zu zahlenden Pachtzins, den Pachtzins des Unterpächters mit Ausschluss des Einwandes der Kompensation unmittelbar einzuziehen,
- B. dass Vorauszahlungen des Unterpachtzinses auf mehr als ein Quartal der Königl. Regierung nicht entgegengesetzt werden dürfen.

— §. 31. Der Pächter verpflichtet sich, während der Pachtzeit

- A. seinen Wohnsitz nur auf den Pachtstücken zu nehmen und sich der Leitung und Bewirtschaftung derselben selbst zu unterziehen,
- B. innerhalb einer Entfernung von 20 km von den Pachtstücken kein Landeigentum weder für sich noch für seine Ehefrau oder Kinder

¹⁾ Oelrichs, a. a. O. S. 58. Nach dem Reskript vom 17. Januar 1848 soll die Revision der Bauverpflichtungen des Pächters, sowie der Verpflichtung zur Versicherung der Feldfrüchte gegen Hagelschaden alljährlich, die Revision aller übrigen Pachtverpflichtungen alle 3 Jahre und die Revision des Bauminventars alle 6 Jahre stattfinden. Die Revisionen nimmt der Domänendepartementsrat vor, doch sollen sich auch die Abteilungsdirigenten und Regierungspräsidenten vom Zustande der Domänen überzeugen. Die Kautions erhält am Schlusse der Pacht der Pächter erst dann zurück, wenn ihm über die Erfüllung seiner Verbindlichkeiten von den Behörden ein Attest ausgestellt ist.

²⁾ Reskript vom 12. Dezember 1862: „Bei Anwendung der fiskalischen Exekution hat die Regierung sich in jedem Falle bezüglich ihrer Zulässigkeit, wie der Art ihrer Vollstreckung, lediglich nach den gesetzlichen Vorschriften mit der gemäss § XII, b der Allerh. Kabinettsordre vom 31. Dezember 1825 getroffenen Modifikation zu richten.“

oder sonstige nahe Verwandte zu kaufen, zu pachten oder zu bewirtschaften¹⁾,

- C. für die die Pachtstücke beschädigenden Handlungen oder Unterlassungen aller Personen, welche sich mit seiner Zulassung als Glieder seiner Familie oder besuchsweise längere oder kürzere Zeit auf denselben aufhalten, wie für seine eigenen als Selbstschuldner zu haften,
- D. wenn er sich verheiratet, binnen vier Wochen nach seiner Verheiratung, wenn er beim Pachtabschlusse aber bereits verheiratet ist, vor der Uebergabe, der königl. Regierung die Ausfertigung derjenigen Urkunde zuzustellen, in welcher seine Ehegattin sich als Selbstschuldnerin für die Erfüllung aller von ihm übernommenen Obliegenheiten verbürgt.

Bei der Kritik sind die Allgemeinen Bedingungen zunächst gegen einen Angriff Blomeyers²⁾ zu verwahren, welcher sich gegen die im § 26 geforderte Vorlegung der Buchführung für die drei Spezialfälle richtet: „Solche Festsetzungen halten wir für absolut unzulässig, gleichviel ob es sich um Güter des Staats oder von Korporationen handelt oder um Privatpachten. Der Pächter ist nicht Beamter seines Verpächters und hat ihm deshalb keine Bücher vorzulegen, sofern er dies nicht aus freien Stücken thut, um die Erfüllung dieser oder jener vertragsmässigen oder gesetzlichen Verpflichtung nachzuweisen. Es mag immerhin für den Verpächter sehr erwünscht sein, zu sehen, was für Geschäfte der Pächter bei der Pacht macht, ob er bedeutende Ueberschüsse erzielt oder nicht; aber der Pächter, welcher, wie wir es wollen, keinen Pachtnachlass soll fordern dürfen, braucht keine buchmässige Auskunft darüber zu erteilen. Durch das Vorlegen der Naturalrechnungen und Wirtschaftsbücher erhält die Revision einen Charakter, gegen den ein unabhängiger Pächter protestieren muss.“ Indessen ist hiergegen einzuwenden, dass der Verpächter durch die Beschränkung auf jene drei Fälle nicht die Absicht hat, sich in die privaten Verhältnisse des Pächters einzumengen. Die schon oben angesetzte Revision der Bücher (§ 27) bezieht sich ausdrücklich auf die Nachweisungen der Naturalwirtschaft und schliesst damit jede Kontrolle der eigentlichen (Geld-) Wirtschaftsbücher gänzlich aus. Die Buchführung jener besonderen Punkte aber darf der Verpächter mit Fug und Recht einsehen, weil ihm damit die hauptsächliche Kontrolle über die Innehaltung der dieselben berührenden Kontraktsnormen geboten wird. Der Pächter müsste doch sonst, wie Blomeyer sehr richtig bemerkt, zum Erweise für das Befolgen der Vertragsbedingungen aus eigenem Antrieb die Bücher vorlegen. Damit würde der Domänenpächter dem Fiskus sogar weit mehr Einblick in seine Verhältnisse gewähren, als dieser der obigen Klausel nach beansprucht. So läuft doch beides zum selben Ziel. Nur möchte das eigenmächtige Vorweisen des Buches erst das Ergebnis einer unliebsamen

¹⁾ Oelrichs, a. a. O. S. 61: „Die Regierungen sind nach dem Reskript vom 3. Januar 1871 ermächtigt, den Domänenpächtern, welche die Erlaubnis nachsuchen, innerhalb einer Entfernung von 3 Meilen von den Pachtstücken zu gestatten, Privatgrundstücke für sich und ihre Vorgänger ankaufen, pachten oder bewirtschaften zu dürfen, sofern die betreffenden Privatgrundstücke zusammen einen Flächeninhalt von 15 ha nicht übersteigen; in anderen Fällen ist die Genehmigung des königl. Ministerii erforderlich.“

²⁾ Blomeyer, a. a. O. S. 201.

Debatte sein, während es hier lediglich die Innehaltung einer freiwillig anerkannten Vertragsnorm ist. Auch wird damit der Domänenpächter keineswegs zum „Beamten“ des Fiskus herabgedrückt; denn er hat jene Bedingung wie alle übrigen durch die Eingehung des Vertrages formell anerkannt, d. h. er hat es für gut befunden, dem Fiskus diese Befugnis zu gewähren, wie es bei jeder andern Kontraktsnorm ebenso der Fall ist. Solange aber der Pächter eine Verpflichtung laut Vertrag erfüllt, kann von einer beamtenmässigen Dienstbarkeit überhaupt nicht die Rede sein. Ebensowenig trägt eine derartige Revision einen Charakter an sich, gegen den ein unabhängiger Pächter protestieren muss; denn kein Domänenpächter wird so kurzsichtig sein, diese Bedingung als Misstrauensvotum, speziell gegen sich selbst gerichtet, aufzufassen. Der Fiskus hat es mit tausend Domänenpächtern zu thun, mit denen durchgängig der nämliche Kontrakt abgeschlossen wird, und so steht es doch ganz ausser Frage, dass in gewissen Punkten, wie es hier nicht einmal in Frage kommt, eine etwas schroffere Fassung den Fiskus für den eventuellen Fall zu sichern hat, dass der Domänenpächter den erwarteten Anforderungen nicht genügt.

Unbillig ist jedoch der von den Allgemeinen Bedingungen geforderte Verzicht des Domänenpächters auf das Retentionsrecht. Wie schon oben dargelegt wurde, hat der Verpächter, also der Fiskus, dem Pächter doch nicht ohne weiteres sein gutes Recht zu schmälern. Es möchte deshalb, um beiden Parteien entgegenzukommen, die Befugnis der Zurückhaltung dem Domänenpächter unter der angeratenen Bedingung wohl zuzuerkennen sein, da der Fiskus, welcher seine Verpflichtungen doch ausnahmslos angemessen erfüllen wird, mit einer solchen Konzession nicht die geringste Gefahr läuft. Dem Domänenpächter aber wird alsdann sein regelmässiger Anspruch belassen, durch welchen ihm bei der Rückgewähr die volle Erfüllung seiner Forderungen garantiert wird, ohne ihn einer einseitigen Bemessung derselben durch die Behörden auszusetzen.

Eine neue Fassung benötigt die im § 31, B normierte Verpflichtung des Domänenpächters, nicht andere landwirtschaftliche Grundstücke ausser der Domäne zu bewirtschaften. Inhaltlich wurde diese Bedingung durch das Reskript vom 3. Januar 1871 umgestossen, demzufolge die Genehmigung des Ministers eingeholt werden darf. Solange man in den königl. Domänenpächtern die Pioniere der landwirtschaftlichen Kultur zu erhalten wünscht, darf ihnen die Gelegenheit, eine Erweiterung ihres Wirtschaftsgebietes zu gewinnen, nicht ohne zwingenden Grund entzogen werden. Die bisherige Praxis hat hier auch billig Rücksicht genommen und vielen Domänenpächtern den Kauf oder die Pachtung angrenzender Güter bewilligt¹⁾. Demnach wäre also eine formale Abänderung dieses Passus angebracht.

In den meisten der ausserpreussischen Kontrakte sind nun diese Bedingungen ebenfalls aufgenommen. Was zunächst die Erfüllung der Obliegenheiten des Pachtbewerbers für die rechtzeitige Uebernahme anlangt, so hat Mecklenburg im § 6 bestimmt, dass der Kontrakt als erloschen aufgerufen wird, falls sich der Pächter „in dem, was er vor oder bei der Uebergabe erfüllen soll, irgendwie säumig finden“ sollte. „Die Geltendmachung von Schadensansprüchen

¹⁾ So grenzte die Domäne meines Vaters (Peitz, Kreis Kottbus) an unser Gut, wobei der Wohnsitz, entgegen § 31 A, auf letzterem genommen war.

bleibt auch für den Fall eines solchen Aufrufs vorbehalten. Zu diesen Schäden gehört namentlich der bei anderweitiger Verpachtung etwa eintretende Ausfall an Pacht.“ Sachsen hat im § 22 die preussischen Grundsätze rezipiert, aber die Aufsagung des Kontraktes dahin erweitert, dass eine solche auch dann statt hat, wenn bei der Uebergabe die erforderlichen disponiblen Geldmittel des Pächters nicht ausreichen. Der § 20 sieht für Oldenburg bloss den Fall vor, dass der Pachtbewerber vor der Uebernahme sterben sollte. Braunschweig und Anhalt haben diesbezüglich nichts vorgesehen.

Die Revision der Pachtstücke hat Mecklenburg in einem besonderen Passus nicht geregelt, doch ergibt sich die Befugnis der dortigen Kammer aus den sonstigen Bedingungen. Sachsen im § 27, Braunschweig im § 10 und Anhalt im § 26 stimmen mit den preussischen Bestimmungen überein und verlangen gleichfalls eine genaue Buchführung über die Naturalwirtschaft. Während die beiden ersteren eine Konventionalstrafe von 30 und 30—150 M. für Zuwiderhandlungen ansetzen, fordert Anhalt nötigenfalls die eidliche Erhärtung der Richtigkeit. Bei der Rückgewähr sind die gehaltenen Bücher und Register in allen drei Staaten dem Fiskus zu überlassen. In Oldenburg regelt § 26 die Revision durch die verschiedenen Behörden, und fügt § 28 noch hinzu, dass für Revisionen, welche der Pächter durch Uebertretung der Vertragsnormen besonders verursacht, diesem die stattgehabten Kosten derselben zur Last fallen, was auch für die übrigen Staaten empfehlenswert ist.

Die Befugnis der Exekution und Retention behandelt in Mecklenburg der § 26 zunächst für erstere. Sollte über das Vermögen des Pächters Konkurs ausbrechen und der Verpächter demzufolge den Pachtvertrag aufkündigen, so ist die Kammer befugt, den Schaden zu berechnen, welcher ihr etwa durch eine anderweitige Verpachtung erwächst, „selbst wenn der neue Kontrakt in Ansehung der Pachtjahre und anderer Bestimmungen von dem erloschenen abweicht.“ — „Würde die Exekution wegen der Pacht oder sonstiger kontraktlicher Erlegnisse und Leistungen entweder aus Mangel an Exekutionsgegenständen ganz oder teilweise unwirksam bleiben, oder auch auf Gegenstände, welche zum Wirtschaftsbetriebe unentbehrlich sind, gerichtet werden müssen, oder endlich auf Dazwischentreten (Intervention) Dritter gehemmt werden, ein Konkursverfahren über das Vermögen des Pächters aber noch nicht eröffnet oder wieder eingestellt sein, so steht es Unserer Kammer zu, die kontraktlichen Rechte des Pächters sofort für erloschen zu erklären und das Pachtstück mit den etwa schon eingeernteten Früchten und mit dem vorhandenen Inventar zurück und in Besitz zu nehmen, den Pächter erforderlichenfalls zwangsweise aus dem Pachtstück zu entfernen, das Pachtstück bis zur anderweitigen Verpachtung zu bewirtschaften, die vorgefundenen oder selbst geernteten Früchte in der Wirtschaft zu verbrauchen oder freihändig zu veräussern, das Inventar für den Wirtschaftsbetrieb zu nutzen und demnächst aus dem Inventar und den noch nicht verwendeten Früchten wegen aller nicht durch Kompensation gedeckten kontraktlichen Ansprüche, zu welchen der Minderertrag der eigenen Wirtschaftsführung und die sich ergebende Minderpacht zu rechnen sind, Befriedigung zu suchen“ (!). § 36 bestimmt, dass der Beginn und Fortgang der Exekution durch gerichtliches Verfahren nicht gehemmt wird. Schliesslich verzichtet nach § 38 der Pächter auf alle Einreden. In Sachsen verbietet § 16 und § 30 die Kompen-

sation und Retention; ebenso Braunschweig im § 17 und erstere auf den Pachtzins § 9 für Braunschweig. Oldenburg regelt die Zurückhaltung nach dem preussischen Grundsatz im § 12.

Die Unterverpachtung ist in Mecklenburg nach § 53 verboten und strafbar, während die Cession die Genehmigung der Kammer fordert. Sachsen gewährt im § 28 letztere „ganz oder teilweise“ mit Genehmigung des Finanzministeriums. Diese ist auch für die erstere erforderlich „mit Ausnahme der Brennerei, der Bierbrauerei, der Ziegelei oder etwaiger anderer vorhandener selbständiger Betriebsanstalten, ingleichen kleiner, entfernt gelegener und mit anderen Pachtstücken räumlich in keinem geeigneten Zusammenhange stehender Flächen und der etwa den Kammergutstagelöhnern zum Bau ihres Bedarfs an Kartoffeln gegen die Verpflichtung zu gehöriger Düngung zu überlassenden geringeren Feld- oder Hutungsstücke.“ Stets hat die Afterverpachtung unter folgenden Bedingungen zu geschehen: a) Für alle Handlungen und Unterlassungen der Unterpächter haftet der Domänenpächter. b) Die Beendigung der Pacht wirkt auch für jene, ohne dass dem Fiskus Verbindlichkeiten erwachsen. c) Die Verpflichtungen des Kontraktes gelten ausnahmslos für die Afterpächter. d) Das Finanzministerium darf von diesen den Pachtzins unmittelbar einziehen. e) Vorausbezahlungen des Unterpachtzinses an den Domänenpächter auf mehr als ein Vierteljahr erkennt der Fiskus nicht als Einwand an. In Braunschweig findet die Afterverpachtung nach § 19 nur mit Genehmigung der Kammer statt; sie erlischt mit der Hauptpacht. Ersteres besagt § 8 für Anhalt und § 19 für Oldenburg.

Den Wohnsitz auf der Domäne verlangt Mecklenburg nach § 9, Sachsen nach § 25, Braunschweig nach § 19, Anhalt nach § 11, 4. Auch darf der Pächter ohne Urlaub selbigen nicht länger als vier Wochen in Braunschweig und Anhalt verlassen.

Die Bewirtschaftung sonstiger Grundstücke erfordert in Mecklenburg nach § 9 die Genehmigung der Kammer; ebenso § 29 für Sachsen, § 19 für Braunschweig. Anhalt stellt im § 11, 4 das Verbot derselben unter Bemessung einer Konventionalstrafe von 50 M. pro ha jährlich.

Die Haftpflicht des Domänenpächters für Beschädigungen seitens der Seinigen ordnet § 24 für Sachsen und § 11, 1 für Anhalt an, doch ist in beiden Kontrakten die Haftung auch auf das Wirtschafts- und Gesindepersonal erweitert, was wohl etwas zu weit geht.

Die Verbürgung der Ehegattin verlangt § 23, B für Sachsen und § 28 für Anhalt.

Besondere Verpflichtungen des Domänenpächters.

Schliesslich sind für den Domänenpächter besondere Verpflichtungen getroffen, welche lediglich der Fiskus als solcher bestimmt, ohne dass sie mit dem landwirtschaftlichen Pachtvertrage in irgend einer Beziehung stehen. Es sind diese eher Verwaltungsmassnahmen, welche nicht für die Bewirtschaftung der Domäne, sondern mehr aus politischen Motiven angeordnet werden. Eine besondere Erörterung benötigen wohl die folgenden Paragraphen der Allgemeinen Bedingungen ebensowenig wie eine etwaige Kritik, weil sie die wirtschaftlichen Interessen des Domänenpächters gar nicht berühren, indem sie dort, wo sie Un-

kosten verursachen, eine angemessene Vergütung gewähren, falls eine solche nicht durch den ehrenden Auftrag ausgeschlossen wird.

— § 22. Der Pächter ist verpflichtet, den auf den Pachtstücken in Dienstgeschäften sich aufhaltenden Kommissarien des Ministeriums und der Regierung für sie und ihre Bedienung passende, mit den nötigen Möbeln und Betten versehene Zimmer in seinem Wohnhause einzuräumen, zu heizen und zu erleuchten. Auch hat ihnen derselbe, wenn Extrapostpferde zur Stelle nicht zu haben sind, die erforderlichen Fuhren bis zur nächsten Poststation oder sonst auf eine ähnliche Entfernung gegen extrapostmässige Vergütung zu stellen. Reisen die Kommissarien mit eigenen Pferden, so muss Pächter den erforderlichen Stallraum zu deren Unterbringung und das nötige Futter gegen Vergütung nach den Durchschnittspreisen der nächsten Stadt in dem vorhergegangenen Monate hergeben.

— § 23. Wenn Transporte königl. Gestütpferde ein Vorwerk berühren, so ist der Pächter desselben verbunden, die Pferde sowohl wie die dazu gehörigen Aufseher und Leute aufzunehmen und zur Verpflegung der ersteren das erforderliche Hart- und Rauhfutter gegen Vergütung nach den jedesmaligen monatlichen Durchschnittspreisen der nächsten Stadt herzugeben. Auch muss der Pächter eines jeden Vorwerks, bei welchem der nötige Stallraum vorhanden ist oder eingerichtet wird, während der Beschälungszeit jährlich vier Monate hindurch die Verpflegung der auf demselben etwa unterzubringenden Landbeschäler gegen Vergütung in der oben gedachten Art übernehmen.

— § 24. Der Pächter ist verpflichtet:

- A. falls ihm nach § 18 die Abführung von Abgaben in Anrechnung auf den Pachtzins übertragen wird, darüber, wie über den nach Abzug derselben abzuführenden Ueberschuss des Pachtzinses richtig Buch zu führen und der königl. Regierung die darüber nach ihrer Anweisung zu legende Rechnung mit den nötigen Belegen alljährlich in dem bestimmten Termine, sowie jederzeit auf ihr Verlangen Auszüge aus dieser Rechnung auf seine Kosten einzusenden,
- B. auf widerrufliches Verlangen der königl. Regierung jederzeit die Einziehung der Domänengefälle aus den Ortschaften im Umkreise von 20 km von seinem Wohnsitz, sowie die Zahlung der daraus etwa zu bestreitenden Ausgaben und die Ablieferung des Ueberschusses an die ihm zu bezeichnende königl. Kasse, ingleichen die Führung und Ablegung einer besonderen Rechnung darüber nach näherer Anweisung der königl. Regierung gegen eine den Dienstaufwand mit umfassende Remuneration von 2% dieser Gefälle zu übernehmen,
- C. auf widerrufliches Verlangen der königl. Regierung den Fiskus, als Eigentümer der Pachtstücke, in allen dieselben betreffenden öffentlichen und Privatangelegenheiten, insbesondere auch als Gutsvorsteher, im Umkreise von 20 km von seinem Wohnsitz unentgeltlich und ohne Entschädigung für etwaige Unkosten zu vertreten,
- D. Deputanten, Gesindeleute, Tagelöhner und Einlieger, welche wegen Uebertretungen oder Vergehen in königl. Forsten oder Jagdrevieren bestraft worden, mit der nächsten Ziehezeit aus seinem Dienste zu entlassen.

Die Uebergabe und Rückgewähr.

Es liegt im Charakter des Pachtgeschäftes, dass jede Pachtperiode an sich seitens des Pächters beim Eintritt oder bei der Ablieferung vollständig in sich abgeschlossen sein muss, dass also der Pächter bei der Rückgewähr allein mit dem Verpächter in Verbindung tritt, welchem er das Gut unter Lösung aller Verbindlichkeiten zurückerstattet. Gleichfalls soll der eintretende Pächter mit seinem Vorgänger zu seinen Gunsten keine Vereinbarungen treffen, weil dieser letztere in den meisten Fällen naturgemäss auf den eigenen Vorteil allzu bedacht sein wird¹⁾. Also sämtliche Ansprüche und Verbindlichkeiten sind vom Verpächter mit dem abtretenden Pächter zu regeln, ohne dass dabei der Nachfolger zur Mitregelung hineingezogen wird. Wenn die Forderungen des ersteren bezüglich der Substanz des Gutes speziell nicht den Verpächter, sondern lediglich den Nachfolger berühren, haben sich dann beide unter Teilnahme des Eigentümers zu einigen, weshalb dieser, soweit es irgend in seiner Machtbefugnis steht, die Leistung der Verbindlichkeiten durchzusetzen hat. Eine Uebertragung des Pachtgutes mit dem Zubehör vom alten an den neuen Pächter, wobei der Besitzer nicht einmal die Rolle einer Mittelsperson zu spielen beliebt, ist dagegen zu vermeiden. Wenn bei der Auseinandersetzung in der Praxis immerhin bloss selten Schwierigkeiten und Missstände daraus entstehen, so ist trotzdem darauf hinzuwirken, dass auch die Möglichkeit dazu vermieden bleibt.

Von besonderer Wichtigkeit ist der Beginn der Pacht, weil mit der Uebernahme für den antretenden Pächter das neue Wirtschaftsjahr beginnt. In neuerer Zeit ist fast durchweg der Termin zu Johannis angesetzt. Dieser Zeitpunkt eignet sich besonders, weil er mit den sog. „stillen Wochen“ in der Landwirtschaft zusammenfällt, wo der bisherige Pächter Anfangs Juni am wenigsten durch Saat oder Ernte gestört die Vorbereitungen zur Uebergabe treffen kann, indem eben dringende Arbeiten nicht mehr vorliegen. Allerdings bleibt für den Nachfolger die Besorgung der Heuernte, welche das Erfassen des günstigen Momentes zur Einheimsung unbedingt benötigt, widrigenfalls sie für das nächste Wirtschaftsjahr, wenn der gerade in jener Zeit so häufige Regen viel von der Kraft des Futters wegzuspülen vermag, ein tiefes Loch in den Geldbeutel des Nachfolgers frisst. Selbst ein Einschreiten des Verpächters, wenn selbiger es bei der Uebergabe nicht von der Hand weist, ist hier in jedem Falle schwierig, falls das geworbene Heu nicht bis zum nutzlosen Mist gefault ist; aber selbst hier kann bei regnerischem Wetter jede Schuld durch Versäumnis oder durch absichtliche Nachlässigkeit höchst selten strafbar dargelegt werden. Es muss allein dem Rechtssinne wie dem Taktgefühl des Pächters überlassen bleiben, dass er es geradezu unter seiner Würde erachtet, jene Schädigung, welcher der Rechtsschutz bloss in der Minderzahl der Fälle, wenn die Pflichtverletzung beinahe zum Hohn ausartet, dem Nachfolger anzuthun. Glücklicherweise steht unser deutscher Pächterstand auf der Stufe, dass er mit Stolz bei der Uebergabe eine möglichst mustergültige Wirtschaft dem nächsten Pächter zu räumen sucht. Sonst ist ein Zeitpunkt für den Wechsel der Pachtung, welcher gar keinen Einwand zulassen dürfte, nicht zu finden. Drechsler²⁾ wendet ein, dass der

¹⁾ Blomeyer, a. a. O. S. 273 u. 274.

²⁾ Drechsler, a. a. O. S. 51 ff. Andere Vorschläge noch bei G. Krafft, a. a. O. S. 162.

1. Juli als Beginn des zweiten Halbjahres für die Abrechnung in den Wirtschaftsbüchern wie für die Zahlung von Lohn und Gehalt zweckmässiger wäre. Das Mieten des unteren Personals korrespondiert jedoch noch heute bei dem konservativen Charakter der Landwirtschaft bloss ausnahmsweise mit der bürgerlichen Zeitrechnung; Deputanten, Knechte und Mägde haben ihre „Ziehzeit“ meist zu Johannis, Michaelis, Lichtmess, Grossneujahr und sogar an Markttagen, so dass also der Einwurf Drechsler's weniger in Betracht kommt. Hat weiterhin der Verpächter in dem nämlichen Jahre mehrere Uebergaben zu vollziehen wie etwa der Fiskus mit den Domänen, so wird die strikte Innehaltung eines einzigen Tages zur Unmöglichkeit. Ein geringes Abweichen vom Termine, der aus dolosen Gründen keineswegs entsteht, wird sich im wesentlichen als bedeutungslos erweisen und muss dem Verpächter unbedingt vorbehalten bleiben, dem doch ein geschultes Ersatzpersonal für so vereinzelte Zwecke wie die Verpachtung nicht zum Gebote steht. Dem antretenden Pächter dagegen kann eine solche Befugnis nicht zugestanden werden, weil er in ungünstigen Jahren bei Futtermangel oder Viehkrankheit seinen Antritt gern aufschieben und dem Verpächter den Schaden lassen mag. Bei einer etwaigen Uebergabe vor dem Termin muss dann wegen der Einnahme zwischen beiden Pächtern eine gegenseitige Einigung gesucht werden, während bei der Verspätung des Ueberganges die Einkünfte dem neuen Pächter zufließen, welcher seinem Vorgänger die ausgelegten Kosten zurückerstatten muss.

Was bei der Uebergabe das Inventar anlangt, so ist die Erstattung der Werbekosten für das Gras- und Kleeheu zu leisten, weil jene bereits in ihrer Nutzung dem neuen Pächter zufallen. Schon im alten deutschen Rechte waren die Früchte der Lohn der Arbeit gewesen; sie galten als Eigentum dessen, der die Kosten und Mühe der Bestellung getragen hatte. Das Ablaufen seines Kontraktes hindert aber den alten Pächter, die Ernte selbst zu gewinnen, weshalb er sich seines Rechtes nur gegen Entschädigung vom Nachfolger entäussern wird. Es würde demnach die logische Konsequenz unbedingt zum Verkaufe des Vorrats führen. Gras- und Kleeheu sind nun aber ihrer Natur nach wesentlich von den übrigen Feldfrüchten verschieden und weiterhin eine unerlässliche Bedingung für die Möglichkeit des Ackerbaues wie der Viehzucht überhaupt, so dass sie gewissermassen der Substanz des Gutes einzuverleiben sind. Die Ueberlassung des Rohfutters, welches in der Regel den käuflichen Erwerb von anderswoher gänzlich ausschliesst, hat nun wegen ihres Charakters als *conditio sine qua non* durch die Sitte bezüglich der Entschädigung eine besondere Regelung erfahren: In Anbetracht dessen, dass bei der Uebergabe der Pachtung im wesentlichen der gleiche Vorrat geliefert wird als beim Eintritt in dieselbe, geht das gesamte Rohfutter ohne Entgelt von Pächter zu Pächter über. Damit kann jedoch der Uebernehmer Gefahr laufen, dass sein selbstsüchtiger Vorgänger im letzten Jahre auf die Wiesen und Kleefelder nicht das nötige Augenmerk richtet und ihn ungemein schädigt. Um diesem zu entgehen, wird er daher zweckmässig jenen zu interessieren suchen, wobei die Frage der vorteilhaftesten Art schwer zu lösen ist. Im allgemeinen bezahlt nun der neue Pächter dem alten die Werbekosten für das Heu, womit er zwar keine Garantie für die Qualität gewinnt, welche auch weniger in der Hand des Landwirtes liegt, wohl aber die Aussicht erhält, dass der Vorgänger an der Quantität des Heues und

Klees interessiert ist. Noch enger mit der Substanz des Gutes sind Stroh und Dünger verknüpft, von denen im Prinzip das nämliche wie bei der Uebernahme des Heues gilt, ohne dass hier die Werbungskosten bezahlt werden. Freilich braucht der alte Pächter nicht besonders interessiert zu werden; denn verschwendet er das Stroh, so wirbt er damit wenigstens mehr Dünger, spart er es, so ist das Versäumte immerhin etwas nachzuholen; jedenfalls aber ist die Entfernung desselben vom Gute in jedem Kontrakte streng untersagt¹⁾.

Den Hauptgesichtspunkt erheischt das Feldinventar, über dessen Prinzipien für die Uebergabe die Anschauungen weit auseinander laufen. Die eine Methode schliesst sich streng dem alten deutschen Rechte an und verlangt den Kauf der Früchte auf dem Halme. Allein sie ist praktisch bedenklich, da nur ein voraussichtlicher Ertrag der künftigen Ernte ermittelt werden kann. Allenfalls wird einen immerhin annähernden Anschlag nur ein alter Landwirt zu entwerfen imstande sein, der mit seiner Scholle eng verwachsen ist und die verschiedenartigsten Verhältnisse beobachtet hat, um richtige Schlüsse zu ziehen. Einen solchen Sachverständigen bietet lediglich der bisherige Pächter. Doch muss gerade er von der Abschätzung ausgeschlossen sein, weil ihm sonst die eigene Interessenvertretung in die Hand gegeben würde. Alle übrigen Taxatoren können bloss das ungefähre Resultat treffen. Der Einwand, es möchten sich hier bei der Uebernahme und Rückgewähr die etwaigen Fehler ausgleichen, ist jedoch absolut unhaltbar; selbst wenn ein derartiger Fall eintreten wird, vereiteln die steten Schwankungen der Marktpreise das richtige Ergebnis. Ueberdies ist bei der Halmtaxe die Bezahlung des Feldinventars ein wunder Punkt, indem sie sofort eine beträchtliche Quote vom Betriebskapital des anziehenden Pächters beansprucht, womit unvermeidlich eine Einschränkung der Barmittel und damit eine Lähmung der Meliorationsanlagen wie sonstiger Vornahmen herbeigeführt wird. Wennschon die kontraktliche Kreditierung diese Schattenseite mindert, so vermag sie selbige doch nicht zu tilgen, insofern der Pächter für die gestundete Summe immerhin Zinsen entrichten muss, welche er wiederum nutzbringender verwenden könnte. Wo es angängig und der Pächter vermittelt seiner Geldmittel imstande ist, die Halmquote bar zu leisten, soll er sich ratsam dazu entschliessen, sonst entrichtet er im Laufe der Pachtzeit die Summe mehr als doppelt, nämlich durch die Zinszahlung und durch die Zurückerstattung des kreditierten Kapitals. Günstiger dagegen ist die andere Methode der Unkostenentschädigung, welche allein die gehabtten Kosten des Vorgängers ersetzen will. Sie basiert, wenn auch nicht vollkommen richtig, auf der Annahme, dass an Feldfrüchten der nämliche Bestand übernommen wird, der nachher an den Nachfolger abgetreten werden muss. Aber doch tritt hier eine wesentliche Abweichung von dem oben erörterten Rohfutter hinzu. Einander gleich bleibt vorwiegend die bebaute Bodenfläche; die Fruchtart selbst und mit ihr die Art und Weise

¹⁾ Blomeyer, a. a. O. S. 286, hält die käufliche Erwerbung von Rohfutter, Heu und Stroh für angezeigt und erörtert die etwaige Preisfrage, indem er sehr theoretisch die Berechnung des Wertes anweist. Die Behauptung, dass es für Stroh und Dünger „in Deutschland jetzt wohl kaum eine Gegend gibt, wo diese Artikel nicht einen Markt hätten,“ darf man wohl selbst für die Zukunft dahingestellt sein lassen; andere Fälle bleiben eben die Ausnahme. Freilich hindert das Volumen die Marktfähigkeit nicht, sondern schon im Objekte selbst ist die Möglichkeit dazu verneint.

der Feldbearbeitung weicht in hohem Grade ab. Um nach Möglichkeit den Ersatz zu leisten, wird daher der Uebernehmer der Pachtung nicht allein die Aussaat, sondern ebenso die Bestellungsarbeiten, also die gänzlichen Unkosten, zurückerstatten, welche der Vorgänger für das gesamte Feldinventar getragen hat. Man darf demnach den Satz aufstellen: in jedem letzten Jahre arbeitet der Pächter für seinen Nachfolger, wie es bereits sein Vorgänger für ihn gethan hat. Bei der Bezahlung der Saatmengen an Getreide wird nun nicht etwa der Marktpreis nach den Konjunktoren des Uebernahmetages entrichtet, sondern derjenige Preis ist zu zahlen, welcher am Tage der Aussaat oder (falls darüber Ungewissheiten herrschen) zu Martini auf dem Markte der nächsten Stadt für Wintergetreide galt, während das Sommergetreide den Preis ebenfalls vom Tage der Aussaat oder aber den Durchschnittswert der Monate April und Mai erhält. Die gleichen Grundsätze sind für die übrigen Fruchtarten anzunehmen, wo wiederum der Tag der Aussaat für den Preis zum Grunde zu legen ist, weil sonst der alte Pächter infolge der Schwankungen der Konjunktur keine Entschädigung empfängt, sondern ein Spekulationsgeschäft eingeht.

Trotz dieser Entschädigung ist der eintretende Pächter gegen Benachteiligungen seitens seines Vorgängers nicht genügend gesichert. Ueber die Menge der Aussaat wie über die Güte der Feldarbeiten sind wahrheitswidrige Angaben unmöglich zu kontrollieren. Es bleibt somit die Pflicht des Verpächters, sich ins Mittel zu legen und für das letzte Wirtschaftsjahr einer jeden Pachtperiode die Befugnis zu beanspruchen, den Gang der Ackerbearbeitung und der Saat jederzeit revidieren zu dürfen. Eine solche Berechtigung muss jedoch im Kontrakte festgesetzt werden, da sie sonst nicht gefordert werden kann. Im Wiederholungsfalle einer mangelhaften, lüderlichen Ausführung oder falscher Berechnung der Entschädigungsansprüche räumt dann der Verpächter wohlberechtigt, aber auch kontraktlich vorgesehen, dem künftigen Pächter selbst die Befugnis ein, die Feldbestellung auf eigene Kosten in die Hand zu nehmen. Beim Halmkaufe ist dieses Aufsichtsrecht allerdings entbehrlich, dafür dieser selbst auch minder vorteilhaft.

Wenn eine Einigung zwischen den Kontrahenten nicht zu erzielen ist, wird es ratsam sein, Sachverständige zur Schlichtung der Meinungsverschiedenheiten¹⁾ auszuwählen, welche einen Austrag der Angelegenheit vor Gericht überflüssig machen, weil ihrer Entscheidung die Kraft des richterlichen Urteilspruches innezuwohnen hat. Vorwiegend wird ihre Funktion bei Abschätzungen beansprucht werden, bei welchen sie einerseits vollkommen unparteiische Taxen zu stellen und anderseits ihr Verfahren möglichst eilig (als der Ursache ihrer Zurateziehung) zu erledigen haben. Den Wert einer objektiven Richtigkeit darf das Ergebnis nicht für sich in Anspruch nehmen, weil jede Beurteilung wie besonders die landwirtschaftliche Wertabschätzung auf einer zu subjektiven Basis steht. Dennoch wäre die richterliche Entscheidung keinesfalls wertvoller; denn der Jurist kann doch nur das Recht auf der Seite des Klägers oder des Beklagten erkennen; den Anschlag der Forderung an sich kann er allein durch Hinzuziehung von anderen Sachverständigen prüfen, bei denen das gleiche Uebel

¹⁾ Roscher, Nat.-Oekonomie des Ackerbaues, S. 229: „Eine grosse Beruhigung beider Kontrahenten liegt darin, wenn gleich im Kontrakte ein Schiedsgericht für alle etwaigen Streitigkeiten über dessen Auslegung bestellt ist.“

zu Tage treten muss. Als Hauptmoment muss den Taxatoren selbstverständlich die Interessenvertretung ihrer Partei gänzlich fern liegen¹⁾. Die Zahl derselben war früher überaus schwankend, indem man irrtümlich vermittelt einer grösseren Menge von Urteilen das richtige Resultat zu treffen meinte, während man heute allgemein den wahren Gesichtspunkt erfasst hat und den Wert lediglich auf die Person des Sachverständigen selbst legt. Die Dreizahl entspricht dann den praktischen Verhältnissen gerade darum, weil die meist differierenden Resultate zweier Taxatoren durch eine dritte Person in angemessener Aussprache über die strittigen Punkte schon genügend ausgeglichen werden. Falls sich eine solche Auseinandersetzung nicht ermöglicht, ist der Durchschnitt der Taxen die einzige Rettung; mehr kann mit zahllosen Urteilen auch nicht erreicht werden. Ueber die Wahl herrscht bisher immer noch viele Meinungsverschiedenheit, doch ist jedenfalls die billigste die, dass zunächst jeder der beiden Kontrahenten einen Sachverständigen stellt. So vielseitig nun die Anschauungen über die Aufstellung des dritten, des sog. Obmanns, sein mögen: man muss gewiss die Aufstellung desselben dem Verpächter anheimgeben, weil er der dauernde Eigentümer des Gutes ist und dem gemäss den Vorrang zu beanspruchen hat. Aber er muss entschieden die Zustimmung des Pächters einholen, insofern sich dieser gerade dem Urteile des Obmanns als der Hauptperson zu fügen hat.

Weiterhin ist es wohl selbstverständlich, dass der Pächter vom Verpächter eine Vergütung wirtschaftlicher Anlagen allein in dem Falle erhält, wenn beide ausdrücklich über die Zurückerstattung der Unkosten kontrahiert haben. Als dann müssen die getroffenen Massnahmen von derartiger Wichtigkeit sein, dass sie dauernd der Substanz des Pachtobjektes zu gute kommen und nicht allein einen vorübergehenden Vorteil des gerade ansässigen Pächters bieten. Freilich ist unter diesen Umständen die Vergütung der etwaigen Anlage vom Pächter mit Fug und Recht zu fordern. Wird ihm aber aus selbstverschuldeten Gründen die Pacht entzogen, so kann kein Rechtsanspruch auf Entschädigung dort begründet werden, wo eine solche bei der ferneren Fortdauer der Pacht nicht geleistet worden wäre. Es erscheint weiterhin zweckmässig, die Ansprüche auf Vergütung von „Meliorationsunkosten“ möglichst bald dem Verpächter einzureichen. Ein zu langes Verschleppen der Forderungen würde zweifellos die Abrechnung des Eigentümers mit dem Pächter überaus erschweren. Deshalb haben die meisten Kontrakte für die Eingabe dieser Ansprüche eine Frist gesetzt, nach welcher die Berechtigung des Pächters auf den Ersatz der wirtschaftlichen Anlagen nicht mehr anerkannt wird.

Die für die Betriebsleitung erforderlichen Dienstleute müssen nach bisheriger Auffassung²⁾ vom alten Pächter für das erste Wirtschaftsjahr seines Nachfolgers durch ihren Kontrakt zum Bleiben verpflichtet werden, da sonst letzterem Schwierigkeiten zur Beschaffung der Arbeitskräfte erwachsen, wie sie gegenwärtig im Osten der Monarchie infolge der Auswanderung oder des Verziehens nach den Städten besonders vorherrschen. Der neue Pächter übernimmt

¹⁾ Blomeyer, a. a. O. S. 277, ist der Meinung, dass die gegenteilige Auffassung in der Praxis verbreitet sei, weshalb er sehr eingehend die moralische Verpflichtung der Taxatoren erörtert.

²⁾ Drechsler, a. a. O. S. 262; Blomeyer, a. a. O. S. 265, und vor allem die Sitte der Praxis, welche mit ihrer konservativen Natur sehr wenig zu Reformen neigt.

also die Dienstkontrakte seines Vorgängers und zahlt Lohn wie Deputat pro rata temporis. Wie weit zu dieser Auffassung die sozialpolitische Berücksichtigung des Gesindes mitgewirkt hat, welche in überfüllten Gegenden zu Tage treten könnte, wo sonst die Dienstleute brotlos auf die Strasse geworfen sind, ist überaus fraglich; es gilt wohl lediglich eine Sicherung der Arbeitskräfte für den Pächter. Dieser selbst aber muss in den Dienstkontrakten Verpflichtungen eingehen, welche seinen Intentionen oft widersprechen mögen. Da nun unter Umständen im letzten Pachtjahre der Nachfolger ein Einmischungsrecht in die Feldbestellung vom Verpächter zuerteilt bekommt, so könnte ihm auch die Aufstellung neuer Kontrakte mit dem Gesinde zugebilligt werden, zumal hierdurch der gerade ansässige Inhaber der Domäne in keiner Weise gestört wird. Es ist mit der Erteilung einer Befugnis, vor der Uebernahme mit den Dienstleuten neue Kontrakte einzugehen, dem neuen Pächter die Möglichkeit geboten, seine Intentionen durchzusetzen und etwaige schlechte Elemente schon vor dem Antritt der Pachtung auszumerzen. Insofern jedoch die Kontrakte des bisherigen Pächters derartig abgeschlossen sind, dass sie in die Pachtperiode des Nachfolgers hineinreichen, darf selbstverständlich trotz der Befugnis zur Einmischung keine antikontraktliche Kündigung zugelassen werden. Dem Verpächter selbst erwächst durch eine solche Genehmigung weder Vorteil noch Nachteil, während sich für das Gesinde die Frage sehr relativ gestaltet und nur im einzelnen Falle entschieden werden kann. In der Regel ist mit der Umgestaltung noch keine Verschlechterung seiner Lage, sondern oft das Gegenteil verbunden. Wo bisher der Pächter bloss Geldlohn gezahlt hat, welche irrtümliche Massnahme in der letzten Zeit so vielseitige Verbreitung gefunden hat, da ist mit der Wiedereinführung des Deputates und einer dafür verringerten Barleistung entschieden dem Bedürfnisse der Dienstleute mehr entsprochen, und obendrein erhält der Pächter tüchtigere, wohlgenährte Arbeitskräfte. Oder es handelt sich um eine abweichende Ansicht über die normierte Stellung der Hofegänger, deren Haltung den Gutstagelöhnern mit Ausnahme der Zeit, wo sie heranwachsende Kinder haben, überaus schwer fällt. Gewiss mag in vielen Fällen der künftige Pächter bemüht sein, aus angeborenem Erwerbstriebe Lohn und Deputat zu drücken, aber hieran kann er doch wieder nicht gehindert werden, sobald die alten Verpflichtungen seines Vorgängers abgelaufen sind. Wahrscheinlich werden die meisten Bewerber die Sache beim alten lassen; aber die eventuelle Befugnis, deren Einräumung seitens des Verpächters doch nichts im Wege liegt, wird ihnen willkommen sein, zumal für den alten Pächter keine erhebliche Störung erfolgt, wie sie ihm eher durch die Beaufsichtigung der Feldbestellung auferlegt wird. Ebensowenig kann für die Dienstleute in der Regel eine Benachteiligung ihrer sozialen Interessen folgen, welche man sonst etwa mit Erfolg inhibieren könnte.

Die Kosten des Vertrages werden dem Pächter überwiesen, obschon von Rechts wegen beiden Kontrahenten die gemeinsame Beteiligung zufällt. Doch hat die geltende Sitte durchgesetzt, dass hier der Pächter allein belastet wird. Die Tragung der Kosten wird gewohnheitsmässig bei sämtlichen Rechtsgeschäften dem Teile übertragen, welcher dasselbe einzugehen sucht. Es herrscht das Prinzip der Abwälzung der Gebühren durchaus nicht bloss beim Pachtvertrage, sondern ebenso bei den übrigen Kontrakten und beim Kauf, so dass die Be-

lastung des Pächters nicht minder wie die des sonst verpflichteten Kontrahenten oder des Käufers trotz ihrer eigentlich rechtswidrigen Einseitigkeit doch in thatsächlicher Uebung ist¹⁾. Was dagegen die Kosten der Uebergabe und Rückgewähr anlangt, so sind sie billig vom eintretenden und abziehenden Pächter gemeinschaftlich zur Hälfte zu tragen.

In den Allgemeinen Bedingungen sind die Normen folgende:

— § 4. Dem Pächter wird der Anspruch des Fiskus an den abziehenden Pächter auf Ersetzung von Schäden und Wiederherstellung des ordnungsmässigen Zustandes, soweit diese dem letzteren gesetzlich oder kontraktlich obliegen und von ersterem gleich bei der Uebergabe angezeigt werden, ohne Gewährleistung hiermit übereignet. Andererseits ist er verpflichtet, indem er in dieser Beziehung die Obliegenheiten des Fiskus übernimmt, den abziehenden Pächter bei der Uebergabe wegen dessen Ansprüche bezüglich des Inventariums aus eignen Mitteln und ohne Beihilfe des Fiskus zu befriedigen²⁾.

— § 1. Das Pachtjahr läuft von Johannis zu Johannis. — Die königl. Regierung kann die Uebergabe wie die Rücknahme der Pachtstücke bis zu 8 Tagen vor oder nach dem vertragsmässigen Tage des Pachtbeginnes bzw. des Pachtablaufs stattfinden lassen, ohne dass daraus der Pächter irgend welche Ansprüche herleiten darf³⁾.

— § 35. Bei der Rückgewähr muss Pächter die Vorräte an Stroh und Dünger unentgeltlich, sowie diejenigen an Heu bloss gegen Vergütung der erweislichen Werbungskosten zurücklassen. Die Gärten, die Wörden (Achterhöfe, Hinterhöfe) und den Acker muss er, letzteren dem eingeführten Wirtschaftsplane gemäss, ordnungsmässig bestellt und bedüngt und mit Gartengewächsen bzw. mit Ackerfrüchten, und zwar mit guter und reiner Saat besät, zurückliefern.

¹⁾ Während Drechsler, a. a. O. S. 291, sich der obigen Anschauung anschliesst, widerspricht dem Blomeyer, a. a. O. S. 266, vom Rechtsstandpunkte aus.

²⁾ Reskript vom 11. Dezember 1862: „Als die verpachtende Behörde ist durchweg die Regierung bezeichnet worden, weil sie die Behörde ist, welche instruktionsmässig den Fiskus, also auch dem Pächter gegenüber, vertritt; die ressortmässigen Befugnisse der Regierung, insbesondere bezüglich des Ministerii, werden dadurch nicht berührt.“

³⁾ Reskript vom 11. Dezember 1862: „Die Auseinandersetzung mit dem abziehenden Pächter bei der Rückgewähr berührt nach § 4 wesentlich den neuen Pächter, die Regierung hat daher die ihr dieserhalb zustehenden Rechte, soweit sie nicht das fiskalische Interesse allein berühren, durch letzteren ausüben zu lassen. Demgemäss wird, sofern Fiskus nicht unmittelbar, wie bezüglich der Substanz, etwaiger Ansprüche aus Meliorationen des fiskalischen Inventars, der Baumbestände, der Feuerlöschgeräte beteiligt ist, die Regierung sich darauf beschränken können, die Ausgleichung unter den beiden Pächtern durch ihren Kommissarius zu vermitteln. Wo es auf sachverständiges Gutachten ankommt, ist deshalb die Wahl des Obmannes nicht, wie die des zweiten Sachverständigen, auf den eintretenden Pächter zu übertragen. Ob die angegebenen Vergütungssätze für das Bestellsinventarium den lokalen Verhältnissen entsprechen, bleibt der Ermittlung des die Neuverpachtung vorbereitenden Kommissars vorbehalten, welcher eventuell in Abänderung dieses Paragraphen die besondere Stipulation der angemessenen Sätze vorzuschlagen hat. — Der Regel nach ist in dem besonderen Verträge zu bestimmen, sowohl wie viel Morgen der Pächter in frischer Mistdüngung als Inventarium zurücklassen muss, wie auch welches Quantum an Dünger nach Fuhren oder Gewicht pro Morgen als wirtschaftlich ausreichend zu erfordern ist. Es ist dabei auf den vorgefundenen Düngungsstand bei guter Wirtschaft des bisherigen Pächters Rücksicht zu nehmen. — Wenn bei der Pachtung sich grössere Karpfenteiche befinden, ist mit Rücksicht auf den bisherigen Fischereibetrieb besonders zu stipulieren, mit welchem Minimalbesatze dieselben vom Pächter zurückzulassen sind.“

Sämtlichen im letzten Pachtjahre gewonnenen Dünger muss er bei Vermeidung einer Strafe von 5 M. für jedes vierspännige Fuder Dünger, welches er weniger ausgefahren hat, als nach dem Gutachten von Sachverständigen hätte geschehen können, bis zur Rückgewähr der Pachtstücke auf den Acker schaffen und daselbst verbreiten und unterpflügen lassen.

Die hiernach bewirkten Saaten und Bestellungsarbeiten, sofern sich dagegen nach wirtschaftlichen Grundsätzen nichts zu erinnern findet, werden ihm in folgender Art vergütet:

Das eingesäte Wintergetreide wird nach dem Martinimarktpreise der nächsten Stadt in dem der Rückgewähr der Pachtstücke vorangehenden Kalenderjahre, und das Sommergetreide nach dem dortigen Durchschnittsmarktpreise der Monate April und Mai des Jahres der Rückgewähr bezahlt. Andere eingesäte oder gepflanzte Fruchtarten sind nach ihrem Marktpreise in derselben Stadt zur Zeit der Aussaat, wenn aber über diesen keine amtlichen Nachrichten zu beschaffen sind, nach der Schätzung von Sachverständigen zu bezahlen. Bei Klee und Gras wird nur die im letzten Frühjahr bewirkte Aussaat vergütet.

Für sämtliche Ackerarbeiten im Felde wird eine Vergütung und zwar von 9 M. für jedes einmalige Haken oder Pflügen eines Hektars, von 6 M. für das Behäufeln der Kartoffeln mit dem Pfluge oder Haken auf ein Hektar gewährt. Die Bearbeitung des Ackers mit dem Krümmer wird einer halben Pflugart gleichgerechnet; für der Behacken der Feldfrüchte und für die Gartenarbeiten wird ihm das erweislich gezahlte Tagelohn erstattet.

In vorstehender Vergütung ist die für das notwendige Eggen und Walzen, für die Düngerfahren und das Ausbreiten des Düngers, für die zu einer guten Bestellung gehörige Ziehung von Gräben und Wasserfurchen und für sonstige Arbeiten mitbegriffen. Nur wenn er mehr Land in frischer Mistdüngung zurücklässt, als er in solcher beim Antritte der Pacht empfangen oder nach besondrer Bestimmung als Inventarium zu gewähren hat, soll ihm bezüglich dieser Differenz eine Fuhrlohnvergütung von 12 M. für das Hektar gewährt werden, vorausgesetzt, dass die Düngung der überschüssenden Fläche im Verhältnis zur Beschaffenheit des Ackers wirtschaftlich ausreicht; die durch Hordenschlag bewirkte mehrere Düngung darf dabei nicht in Rechnung gebracht werden.

Sämtliche Arbeiten mit Einschluss der Fahren, welche zur Ernte der Heu- und Ackerfrucht im letzten Kalenderjahre bis zur Rückgewähr der Pachtstücke erforderlich werden, hat der Pächter gegen blosse Erstattung seiner erweislichen baren Auslagen ordnungsmässig zu besorgen und den Ernteertrag unverkürzt abzuliefern.

Im letzten Pachtjahre ist der Pächter verpflichtet, der königl. Regierung die Mitaufsicht über die Ackerbestellung zu gestatten. Auch hat er auf Anordnung der königl. Regierung zuzulassen, dass die betreffenden Arbeiten ganz oder teilweise von seinem Pachtnachfolger für eigene Rechnung ausgeführt werden ¹⁾.

¹⁾ Reskript vom 5. April 1882: „Der Zusatz zum Abs. 7, wonach auf Anordnung der königl. Regierung der abziehende Pächter zulassen muss, dass im letzten Pachtjahre die Ackerbestellung ganz oder teilweise von seinem Pachtnachfolger für eigene Rechnung ausgeführt werde, soll dem neuen Pächter die Möglichkeit gewähren, einzelne Kulturen, auf die er einen besonderen Wert legt, z. B. Tiefkulturen mit dem Dampfpluge, ganz nach eigenem Be-

Wenn die vom Pächter beim Erlöschen der Pacht bestellt zu übergebenen Felder durch Frost, Nässe, Mäuse-, Schneckenfrass oder andere dem Pächter nicht zur Last fallende Ereignisse, mit Ausnahme von Hagel, Schaden gelitten haben, infolgedessen sich nach dem Ermessen der königl. Regierung Nachsaaten nötig machen, so hat der Pächter letztere auf Verlangen gegen Ersatz bloss des Wertes des aufgewendeten Samens nach den derzeitigen mittleren Marktpreisen der nächsten Stadt, das Zubereiten des Landes zur Nachsaat und das Nachsäen aber ohne Vergütung bewirken zu lassen.

— § 36. Wenn es auf Gutachten von Sachverständigen, welchen die Qualität gültiger Beweiszeugen beiwohnen muss, ankommt, wird der eine vom Pächter, der andere von der königl. Regierung ernannt, welche letztere für den Fall, dass beide Sachverständige differieren, den Obmann erwählt; in diesem Falle ist der Durchschnitt der Taxe von allen dreien entscheidend.

— § 37. Der Pächter darf nur für solche genehmigte Verbesserungen eine Vergütung fordern, für welche sie ihm ausdrücklich zugesichert worden; darüber hinaus findet ein Entschädigungsanspruch selbst in dem Falle nicht statt, wenn die Pacht vor Ablauf der bedungenen Zeit aus irgend einem Grunde geräumt werden muss¹⁾.

— § 31. E. Der Pächter verpflichtet sich, während der Pachtzeit alle etwaigen, im Laufe eines Pachtjahrs entstandenen Ansprüche an den Verpächter vor dem nächstfolgenden 1. August, bei Vermeidung des gänzlichen und unbedingten Verlustes der betreffenden Ansprüche, bei der königl. Regierung schriftlich anzumelden.

finden auszuführen, auch etwaige Chicanen solcher abziehenden Pächter, welche einer erwünschten Einigung über die Rückgewähr sich nicht geneigt zeigen, erfolgreich abzuwehren.“

¹⁾ Irrtümlich zu § 4, dem Inhalte nach zu § 37 ist im Reskript vom 11. Dezember 1862 bemerkt: Wenn der Domänenpächter Meliorationen vornehmen will, hat er die Genehmigung der Behörden nachzusuchen, welche selbige nach pflichtmässigem Ermessen zu erteilen oder zu versagen haben. In der Regel ist die Zusage mit der Massgabe zu erteilen, dass jene mit der Erledigung der Pacht in das Eigentum des Fiskus übergehen. „Die Zusicherung von Ersatzansprüchen für Meliorationen, mag sie unbedingt oder auch nur in bedingter Weise erbeten sein, ist grundsätzlich zu vermeiden. Meliorationen werden in der Regel von den Pächtern im wesentlich eigenen Interesse bewirkt und erfolgen, sofern es wirtschaftliche Verbesserungen sind, dem Pächter die Anlagekosten vielfach noch vor Ablauf der Pachtzeit. Sollte sich eine derartige Zusicherung ausnahmsweise nicht füglich umgehen lassen, so ist dazu stets zuvor die Zustimmung des Ministeriums in motivierter Weise nachzusuchen, welche, wenn überhaupt, immer nur bei angemessener und rechtsverbindlicher Beteiligung des Pächters und zwar mindestens durch Verzinsung und Amortisation des Anlagekapitals, ausser der unentgeltlichen Leistung der nötigen Führen, in Aussicht zu nehmen ist. — Es ist nicht für angemessen erachtet, Ansprüche, welche der abziehende Pächter wegen etwaiger Verbesserungen rechtlich zu fordern hat, ausnahmslos dem neuanziehenden Pächter zur Vertretung zu überweisen (wie im § 6 der seitherigen allgemeinen Verpachtungsbedingungen geschehen). Diese Ansprüche müssen bei der Vorbereitung zur Neuverpachtung sämtlich zur Erörterung und Feststellung gebracht werden, wonächst zu ihrer angemessenen Erledigung die Regierung die geeigneten Vorschläge dem Ministerium zu machen hat. Waren Meliorationen unter der Bedingung genehmigt worden, dass dieselben vom Pächter bei seinem Abzuge nach Wahl der Regierung entweder unter Herstellung des vorigen Zustandes fortgenommen oder gegen Bezahlung des derzeitigen Taxwertes zurückgelassen werden müssen, so wird der Regel nach dieses Wahlrecht dem neuen Pächter — unter gleichmässigem Vorbehalt desselben Rechtes für den Fall seines Abzuges — zu überweisen sein. Besteht der Anspruch des abziehenden Pächters in einer ihm unbedingt zu leistenden Vergütung, so wird es meistens sich empfehlen, solche unmittelbar aus fiskalischer Kasse zu leisten.“

— § 38. Die gesetzlich oder kontraktlich erforderlichen Genehmigungen des Verpächters haben nur, wenn sie von der Regierung schriftlich erteilt worden, verbindliche Kraft.

Um die Kündigung der königl. Regierung in den zulässigen Fällen für gehörig geschehen zu achten, genügt es, dass die betreffende Verfügung an die Thür des auf dem Hauptpachtstück befindlichen Wohnhauses angeheftet wird.

— § 5. Der Pächter tritt in die beim Pachtbeginn mit dem Wirtschaftsgesinde bestehenden Dienstkontrakte ein und hat mit demselben im letzten Jahre so zu kontrahieren, dass es bei dem Pachtnachfolger bis zur nächsten Ziehezeit im Dienste zu bleiben verbunden ist. In beiden Fällen wird der Lohn vom Pächter pro rata temporis berichtet.

— § 39. Sämtliche Kosten des Vertrages mit Einschluss der Kosten der öffentlichen Bekanntmachung des Lizitationstermins, der Zuziehung eines Richters oder Notars zum Lizitationstermin und der Vollziehung in beglaubigter Form, sowie der Stempel, soweit letztere gesetzlich in Ansatz zu bringen sind, trägt der Pächter allein. Die Kosten der Uebergabe wie der Rückgabe werden vom Pächter zur Hälfte getragen.

Was die Kritik der allgemeinen Bedingungen anlangt, so ist besonders zu betonen, dass die Rückgewähr direkt an den Verpächter, also an den Fiskus, zu vollziehen sei, ohne dass der eintretende Pächter mit den Forderungen und Verbindlichkeiten seines Vorgängers behelligt werde. Dieser Punkt ist nun bei den preussischen Domänen unvollkommen geregelt, indem der Fiskus die Auseinandersetzung allein beiden Pächtern zur Erledigung überlässt. Freilich kommt in der Praxis die Schärfe dieses Verfahrens weniger zum Ausdruck, was einmal der genauen Regelung der übrigen Punkte, welche damit in Beziehung stehen, und weiterhin der beigefügten Verordnung zu entnehmen ist. Falls jedoch der rückgewährende Kontrahent im krassen Selbstinteresse eine gebührende Rücksicht auf den Nachfolger aus den Augen lässt, kann jener Passus zu zahllosen Reibereien und Streitigkeiten Anlass geben. Streng genommen darf ja eine Einmischung des Fiskus nicht statthaben, da er ausdrücklich die Gewährleistung im Kontrakte ablehnt. Warum das Ministerium dieses Verfahren, dessen Beseitigung den Behörden absolut keine vermehrte Last zudiktirt, bisher immer noch beibehalten hat, ist nicht gerade ersichtlich. Bekannt dürfte sein, dass 1864 die Verwaltung der ehemals kurhessischen Domänen die preussischen Grundsätze rezipierte, allein diesen Passus dahin änderte, dass der dortige Regierungskommissar Abnahme und Uebergabe getrennt zu vollziehen hatte. Auch Blomeyer¹⁾ hat in seinem Werke diese unzweckmässige Bestimmung verworfen und besonders hervorgehoben, dass damit ein doppeltes Taxverfahren keineswegs veranlasst werde, sobald bei der Wahl der drei Sachverständigen jede Partei deren einen aufstellt. Gestaltet sich auch hauptsächlich die Auseinandersetzung der beiden Pächter in der Praxis meist günstig, so ist dennoch eine entsprechende Aenderung ratsam. Allerdings erfährt ja der § 4 eine wesentliche Milderung durch die angeführte Verordnung, aber gerade sie bleibt in der Regel den Bewerbern fremd.

Die Vergütung der Kleeaussaat des letzten Frühjahrs ist 1882 von der

¹⁾ Blomeyer, a. a. O. S. 273 u. 274.

Regierung verordnet worden, wie es vordem schon der Praxis entsprach. Allein nach den volkswirtschaftlichen Prinzipien, denen zufolge Rauhfutter, Stroh und Dünger unentgeltlich von Pächter zu Pächter übergeht, wird hier kein besonderer Anspruch dadurch gewonnen, dass dem Vorgänger gewissermassen nur die halbe Nutzung zusteht. Wenn man die Frage rein technisch-landwirtschaftlich ins Auge fasst, wird man zugestehen, dass in nicht wenigeren Fällen die Nutzung des vorjährigen Kleees sogar ergiebiger sein kann, also ebenso oder noch eher dafür die Entschädigung am Platze wäre.

In Bezug auf die kontraktliche Verpflichtung, im letzten Pachtjahre dem Nachfolger die Feldbestellung einzuräumen, ist im § 35, Abs. 7 die Fassung etwas hart ausgefallen, indem jene ohne weitere Erläuterung einfach „auf Anordnung der königl. Regierung“ verfügt wird. Eine solche Sicherungsmassnahme darf doch nur dann angeordnet werden, wenn der Pächter beim Fiskus seine Vertrauenswürdigkeit eingebüsst hat und letzterer die Absicht hegt, den künftigen Inhaber vor Benachteiligungen zu schützen. Im anderen Falle, wenn die Wirtschaftsleitung zur Zufriedenheit der Behörden ausfiel, kommt jener Passus gar nicht in Betracht und ist dann zweifelsohne vom Fiskus auch nicht in Aussicht genommen. Es ist der betreffende Punkt daher seiner Tendenz nach unbeanstandet zu lassen; er muss aber einen erläuternden Zusatz erhalten, welcher die Anordnung, dem Pachtnachfolger die Feldbestellung zu übertragen, auf Grund gewisser Vorkommnisse (wie vielleicht mangelhafter Betriebsweise oder geschehenen Vertrauensbruches) verfügt. In der jetzigen Fassung dagegen erscheint die an sich so vollberechtigte Bedingung immerhin etwas schroff.

Die alte Streitfrage der Wahl des Obmanns als des dritten Sachverständigen ist von der preussischen Domänenverwaltung nicht genügend gelöst, indem sie hier allein den Regierungsbehörden zusteht. Mit dieser Massnahme wird ungemein leicht das Misstrauen des Pächters erweckt, welcher seine Gegenpartei stärker und damit zu seinen Ungunsten vertreten meint, weil namentlich auf dem Obmann das entscheidende Uebergewicht ruht. Es wäre deshalb überaus ratsam, dass der Fiskus den dritten Sachverständigen nicht erwählt, sondern vorschlägt und hierfür nicht etwa die Bestätigung, sondern bloss einen eventuellen Einwand dem Pächter zulässt, welche Massnahme alsdann im § 37 der allgemeinen Bedingungen durch eine bezügliche Aenderung näher zu bezeichnen wäre. Im wesentlichen wird hiermit das Verfahren nicht umgestaltet, wohl aber genügt jene Formveränderung den modernen Auffassungen der Billigkeit. Ebenso vorteilhaft ist in Sachen der Uebergabe der Vorschlag Blomeyers, welcher bei der Kritik der Uebergabe des bisherigen Pächters an den Fiskus gemacht wird, wonach die Wahl der drei Sachverständigen den drei Kontrahenten, also dem Fiskus wie den beiden Pächtern, zustehen soll. Die Funktion des Obmanns möchte dann der vom ersteren ernannte Taxator übernehmen. Damit wäre zugleich der Vorteil gewonnen, dass bei der Abnahme der Pachtung vom alten Pächter und bei der Uebergabe an den neuen dem Fiskus eine eventuell doppelte Taxation erspart bleibt, indem hier jede Partei rechtmässig und ohne jede Bevorzugung vertreten wird. Insofern wird auch der oben kritisierte Punkt noch beträchtlich erleichtert.

Der § 38 enthält den Passus, dass die vorzeitige Kündigung der Pacht damit vollzogen sei, „dass die betreffende Verfügung an die Thür des auf dem

Hauptstück befindlichen Wohnhauses angeheftet wird“. Diese Bestimmung hat einen etwas mittelalterlichen Beigeschmack. Bei der heutigen Zuverlässigkeit der Postverwaltung unterliegt es keinem Zweifel, dass jeder besonders eingeschriebene Brief zweifellos an den Adressaten gelangt und dass deshalb der zweite Absatz des § 38 gänzlich entbehrt werden kann. Vor Gericht würde die Einrede, das Schreiben der Behörden nicht empfangen zu haben, abgewiesen werden.

Die schon oben dargelegte Aenderung der Kontrakte für die Dienstleute könnte der Fiskus entschieden ohne Nachteil für sich umgestalten, indem er allerdings die Klausel beifügen muss, dass in die Pachtperiode des Nachfolgers laufende Verbindlichkeiten, soweit sie nicht dessen erstes Wirtschaftsjahr überschreiten, von ihm übernommen werden müssen, wo dann Lohn und Deputat pro rata temporis geleistet werden. Macht der neue Pächter von seiner Befugnis keinen Gebrauch, so bleibt das Gesinde für das erste Wirtschaftsjahr verpflichtet.

Was beim Vergleich die Bedingungen der in Betracht kommenden Staaten anlangt, so ist die Frage der Abgabe und Uebernahme an den und vom Fiskus wie folgt geregelt: Nach § 1, Absatz 5 der sächsischen Bedingungen treten alle Verbindlichkeiten des Pächters mit dem Zeitpunkte der Uebergabe, beziehentlich der Rückgabe in, beziehentlich ausser Wirksamkeit. Erweiternd bestimmt § 2, B: „Die Uebergabe des Pachtgutes an den Pächter erfolgt im unmittelbaren Zusammenhange mit der Rücknahme der Pachtobjekte im einzelnen von dem abgehenden Pächter und zwar in der Hauptsache nach den, demnach auch für den neu antretenden Pächter, soweit er dadurch berührt wird, verbindlichen, die Rückgewähr und die Rückübergabe betreffenden Bestimmungen des Pachtkontraktes des abgehenden Pächters, welcher deshalb vor der Verpachtung zur allseitigen Einsichtnahme mit vorgelegt wird und bezüglich dessen daher der neuantretende Pächter sich auf Unkenntnis desselben nicht berufen darf.“ Der Absatz C des nämlichen Paragraphen bestimmt hierzu, dass dem abgehenden Pächter die etwaigen Vergütungen der Nachfolger, „indem er in diesen Beziehungen alle Obliegenheiten des Verpächters als Selbstschuldner übernimmt,“ zur Vermeidung von Nachteilen und Zwistigkeiten „sofort bei der Uebergabe“ gewährt werden. Während in Mecklenburg, Braunschweig und Oldenburg die betreffenden Grundsätze im Kontrakte nicht erörtert sind, finden für Anhalt folgende Bestimmungen im § 11, Absatz 2 statt: „Ansprüche an den abgehenden Pächter auf Ergänzung von Mängeln, Herstellung von Schadhaftheiten u. s. w., welche dem letzteren zur Last fallen, werden, wenn sie gleich bei der Uebergabe zur Sprache kommen, dem angehenden Pächter mit überwiesen; die Festsetzung dessen, was der abgehende Pächter noch zu leisten oder in Geld zu ersetzen hat, behält sich jedoch die Herzogliche Finanzdirektion vor. Sollte ein derartiger Anspruch gegen den abgehenden Pächter aus irgend einem Grunde nicht mit Erfolg durchgeführt werden können, so hat Verpächterin solchen nicht zu vertreten. Dagegen ist der angehende Pächter auch seinerseits, indem er in dieser Beziehung bei der Uebergabe in die Verpflichtungen der verpachtenden Behörde eintritt, in allen Fällen verbunden, den abgehenden Pächter wegen der demselben gehörigen Inventarien und wegen etwaiger Verbesserungen, soweit letzterer darauf Anspruch hat, ohne Zuthun der Verpächterin zu befriedigen.“ Weiter fährt § 29 fort: „Die Uebergabe des Pachtgutes mit allen als Pachtobjekt bezeichneten Zubehörungen geschieht aus der Hand des abgehenden

unmittelbar in die Hand des antretenden Pächters auf Grund der am Tage der Uebergabe vorzulegenden Inventarienzverzeichnisse, übrigens in dem Zustande und der Beschaffenheit, wie sich das Pachtobjekt am Tage der Uebernahme befindet.“ Allein in den Bestimmungen von Sachsen sind gute Normen getroffen, welche einerseits für den Fiskus als ausserordentlich zweckmässig gelten müssen, insofern ihn eine direkte Verbindlichkeit nicht trifft, und welche andererseits dem abgehenden Pächter eine volle Sicherstellung gewähren, indem ihm sofort die Entschädigung zugestellt werden muss.

In der Uebernahme des Feldinventars weichen die ausserpreussischen Normen nur wenig ab. So bestimmt Mecklenburg in § 35, b die Vergütung des Saatkorns ebenfalls nach den zur Saatzeit stattgehabten Preisen und für die Feldbestellung die den Taxen der Verwaltung entsprechende Entschädigung, während nach § 35, c und d für den Klee- und Grassamen des Jahres vor der Ablieferung die Hälfte des Marktpreises und für den im letzten Frühjahr ausgestreuten der volle Marktpreis erhoben wird. Letzteren darf der neue Pächter auch selbst liefern. In Sachsen entspricht die Vergütung der Aussaat nach § 36, B den preussischen Grundsätzen; dagegen wird für die Feldbestellung keine Entschädigung mit Ausnahme für künstliche Düngemittel gewährt. Ebenso wenig darf für den Gras- und Kleesamen eine Forderung geltend gemacht werden, dem zufolge dann auch das Heu keine Vergütung erfährt. Eine völlige Ausnahmestellung nimmt Braunschweig ein, indem hier sogar die Strohvorräte mit 0,50 M. pro 50 kg Winterstroh und 0,40 M. pro 50 kg Sommerstroh entschädigt werden. Soweit der Dünger nicht auf das Feld gefahren sein kann, ohne dass die Schuld den bisherigen Pächter trifft, wird die auf den Stätten befindliche Quantität abgeschätzt und mit 2,00 M. pro Fuder bezahlt. Die Bestellung wird pro $\frac{1}{4}$ ha, also dem alten Morgen, für volle Düngung mit 6,00 M., für halbe Düngung und Hürdenschlag mit 3,00 M., für jede Pflugart inkl. Eggen mit 1,50 M. und für die übrigen Bearbeitungskosten nach der Schätzung der Sachverständigen vergütet. Hier findet sich auch noch die alte Fruchtsteuer, deren volkswirtschaftliche Bedeutung schon oben erörtert ist, im § 13 (Seite 22 des betreffenden Kontraktes): „Sollte in Vergleichung mit dem Antrittsjahre die Feldrotation verändert, oder aber der Umfang der Aecker erweitert sein und infolge davon eine grössere Fläche bestellter Aecker zurück gegeben werden, als von ihm gegen Bezahlung der Fruchtsteuer angenommen ist, so kann derselbe dennoch die Fruchtsteuer nur für diejenige Fläche verlangen, für die er solche bei der Annahme bezahlt hat oder für welche ihm solche durch spätere Kammerreskripte zugebilligt ist.“ Für Anhalt und Oldenburg sind diesbezügliche Normen in den Bedingungen nicht getroffen.

Die Einmischung des Fiskus in die Feldbestellung des letzten Jahres als Sicherungsmassnahme für den Nachfolger ist in den ausserpreussischen Staaten ebenfalls durchgeführt. Mecklenburg bestimmt sogar im § 34, Absatz 1 die entgeltliche Aufnahme des nächsten Pächters für die Dauer des letzten Jahres und regelt etwaige Differenzen im Verwaltungswege. Sachsen ordnet im § 35, A die Mitaufsicht des Verpächters an, wonach das Finanzministerium einen Aufseher bestimmt, welcher die Ackerbearbeitung und die Güte der Saat zu kontrollieren hat, wobei Zuwiderhandlungen neben der Konventionalstrafe von 50 M. mit dem Verluste des Entschädigungsanspruches bestraft werden. Jede

Ernte mit alleiniger Ausnahme des Obstes aus dem Kalenderjahre, in welchem die Rückgabe stattfindet, fällt dem Nachfolger zu. Die Wintersaaten müssen bis zum 20. Oktober und die Sommersaaten bis zum 25. Mai untergebracht sein. Solange in Braunschweig die Fruchttaxe fort dauert, ist das Einmischungsrecht des Fiskus dort entbehrlich und deshalb auch im Kontrakte nicht ausbedungen. In Anhalt sind die Bestimmungen in § 22 geregelt, wonach der Fiskus berechtigt ist, im letzten Pachtjahre einen Observator zur gehörigen Ueberwachung zu stellen; auch ist der Pächter verpflichtet, „die Feldbestellung nach den Anweisungen der Herzoglichen Finanzdirektion einzurichten“. Alsdann werden die Mehrkosten nach der Taxe von Sachverständigen durch den angehenden Pächter ersetzt, oder dieser erhält von seinem Vorgänger die eventuellen Minderkosten erstattet. Ferner ist der Pächter verbunden, die Bestellung durch vereidigte Saatlente vornehmen zu lassen, wobei die Kosten der Vereidigung ihm selbst zufallen.

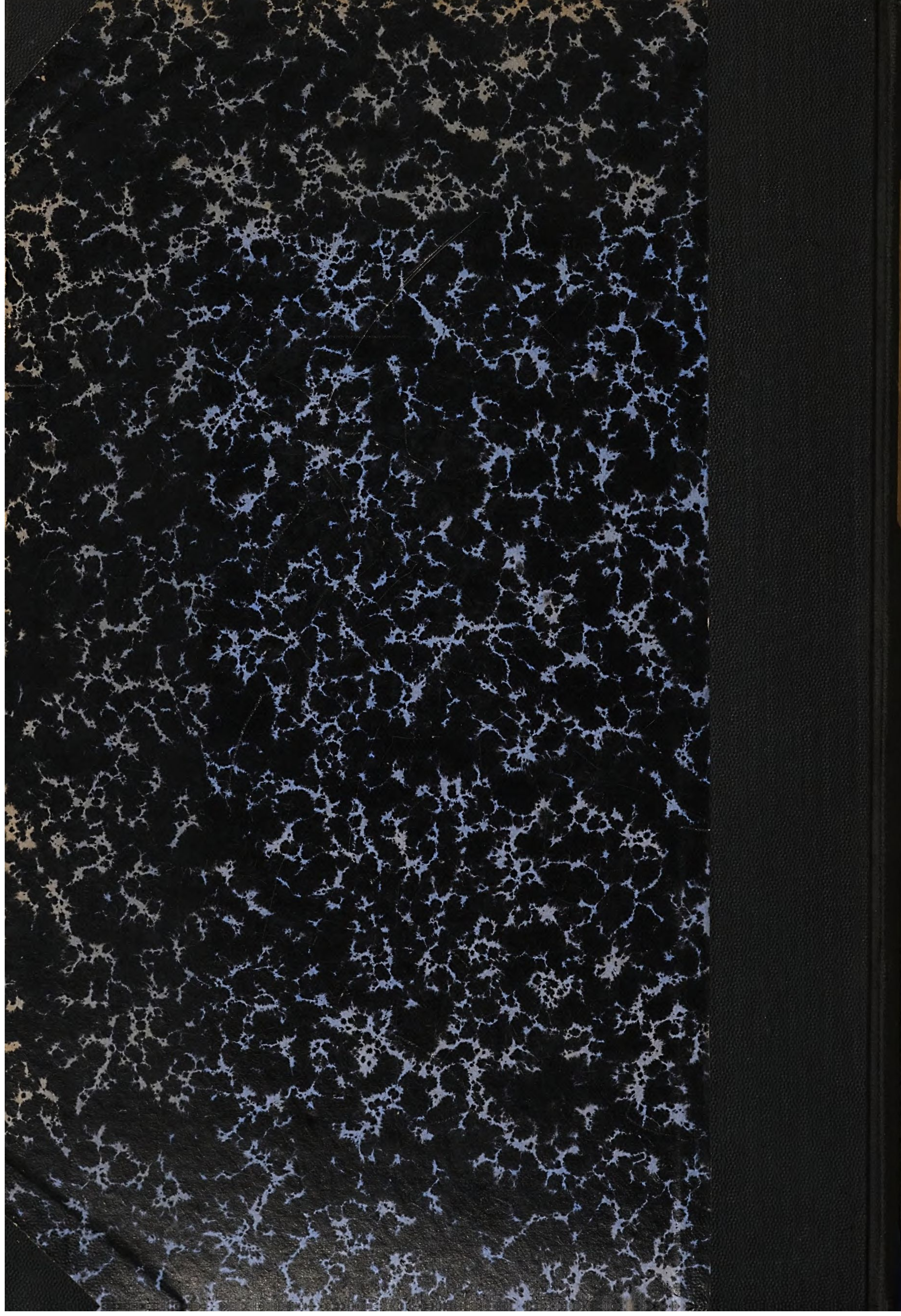
Für die Wahl der Sachverständigen gelten folgende Grundsätze. In Mecklenburg wählt nach § 34 den einen Schiedsmann der abziehende Pächter „und nötigenfalls für ihn das Amt“, den zweiten ernennen die Behörden; „der dritte (Obmann) wird von diesen beiden Schiedsmännern gemeinschaftlich, oder, falls sie sich nicht einigen können, vom Amte ernannt“. In Sachsen erfolgt nach § 37, B die Wahl des einen Sachverständigen vom Finanzministerium, des andern von dem abgebenden und des dritten von dem antretenden Pächter, oder, wenn letzterer fehlt, steht die Befugnis der Uebergabekommission zu. Abweichend werden nach § 13 in Braunschweig die Sachverständigen von der Herzoglichen Kammer ernannt; allein ihre Funktionen scheinen sehr knapp bemessen und mehr dem die Uebergabe leitenden fiskalischen Kommissarius überwiesen zu sein, dem die Schlichtung von Streitigkeiten jeder Art zwischen der Kammer und den beiden Pächtern zufällt. Ungeachtet der provisorischen Regulierung steht die Verfolgung des Rechtsweges den Parteien offen; aber infolge einer anderen Erkennung, als es die Entscheidung des Kommissarius besagte, „soll keiner der bei der Uebergabe interessierten Teile befugt sein, wegen dessen, was er infolge des vom Commissarius Camerae getroffenen Regulativs etwa hat leisten, zahlen oder sich gefallen lassen müssen, über die Erstattung des Gezahlten und den Wert der Leistungen hinaus, Schadenersatz oder Zinsen zu fordern“. Für Anhalt bestimmt § 29: „Die Begutachtungen und Wertsermittelungen geschehen für die in das landwirtschaftliche Fach einschlagenden Gegenstände durch drei von der herzogl. Finanzdirektion als Sachverständige zu bestimmende Landwirte aus dem Stande der Herzoglichen Domänenpächter oder Rittergutsbesitzer, für die übrigen, in das landwirtschaftliche Fach nicht einschlagenden Gegenstände durch dazu geeignete, besondere Sachverständige, welche gleichfalls von der herzogl. Finanzdirektion bestellt werden.“ Oldenburg hat hier nichts vorgesehen.

Für hergestellte Anlagen, welche dauernd der Substanz der Domäne zu Gute kommen und deren Entschädigung mit dem Fiskus ausdrücklich vereinbart ist, haben auch die anderen Staaten einen Verfallstermin des Forderungsrechtes angesetzt. Mecklenburg erkennt nach § 37 die Forderung nur an, sobald sie „innerhalb zweier Jahre nach Kenntnis der Thatsache oder des Verhältnisses, aus welchem der Anspruch abgeleitet wird“, bei der Verwaltung eingegeben ist; „weiter zurück liegende Ansprüche sind unbedingt und für immer ausgeschlossen“.

In Sachsen sind die bezüglichlichen Forderungen, welche unbedingt die Genehmigung des Finanzministeriums haben müssen, binnen vier Wochen nach Beendigung des betreffenden Pachtjahres „bei Vermeidung des gänzlichen und unbedingten Verlustes“ dort einzureichen. Die Kammer in Braunschweig setzt den Termin 6 Monate nach Ablauf des Pachtjahres, in welchem die Entschädigungsforderung erwachsen ist, „und soll nach dem Ablaufe dieser Frist ein jeder nicht angemeldete Anspruch als aufgegeben anzusehen sein“. Anhalt fordert die Anzeige des Entschädigungsanspruches spätestens vor Ablauf des Pachtjahres, in welchem die Veranlassung dazu sich ergeben hat, „sofern die Anmeldung nicht schon an eine frühere Frist gebunden ist“. Nach dieser Zeit erlischt der Anspruch, ohne dass er durch Klagen oder Einreden geltend gemacht werden kann. Dagegen normiert Oldenburg, welches die Vergütung in § 35 behandelt, keine Verfallszeit des Anspruchsrechtes.

Die Uebernahme und Verpflichtung des Gesindes für das erste Wirtschaftsjahr des Nachfolgers findet nicht durchweg eine Regelung. Eine gewisse Bevormundung des Pächters gibt der Kontrakt von Mecklenburg im § 10, wonach der Pächter „zunächst“ in die Verhältnisse seines Vorgängers eintritt; „das spätere Verhältnis steht zur Vereinbarung beider Teile“. Ueber die Haltung der Tagelöhner behält sich aber die Kammer ein Regulativ vor, dessen Innehaltung der Pächter zu erfüllen hat, ohne etwa Entschädigungsansprüche geltend machen zu dürfen, wenn selbiges eine Aenderung durch die Behörden erfährt. Im Absatz 3 desselben Paragraphen ist noch die Bestimmung über das Heizungsmaterial vorgesehen, welches der Pächter für die Dienstleute anzufahren hat. Die sächsischen Bestimmungen korrespondieren mit den preussischen, während in den Pachtbedingungen von Braunschweig, Anhalt und Oldenburg die Regelung der Frage privaten Vereinbarungen überlassen und deshalb nichts vorgesehen ist.

Die Kosten des Pachtvertrages regelt Mecklenburg im § 32. Der Pächter hat 1. die sämtlichen Stempelkosten, 2. die Kammergebühr mit $1\frac{1}{3}\%$ des Gesamtbetrages der Pachtsumme aller Pachtjahre und 3. die Abschrifts- und Beglaubigungsgebühr für das dem Amte zugehende Exemplar dieses Kontraktes zu erlegen. „Im übrigen entrichtet der Pächter das Taxmässige.“ In Sachsen regelt § 40 die Kosten dahin, dass diese sämtlich wie in Preussen der Pächter allein trägt. Anders sind die Kosten der Uebergabe angeordnet; übernimmt ein Pächter vom anderen die Pachtung, so fällt auf jeden die Hälfte, während selbige dem Pächter, wenn ihm die Domäne direkt vom Fiskus zugestellt wird, allein zufallen. Die Mühewaltungen der Sachverständigen werden jedoch von beiden Kontrahenten vergütet. Braunschweig bestimmt in § 6, dass der Pächter bloss die Hälfte der Stempelgebühr leistet und von den Kosten der Uebergabe allein den dritten Teil trägt. In Anhalt fallen nach § 30 die Kosten des Vertrages allein dem Pächter zu und hat er überdies $\frac{1}{2}\%$ der Pachtsumme, auf die ganze Dauer der Pachtzeit zusammengerechnet, an die Landeshauptkasse zu zahlen. Für Oldenburg besagt § 77, dass bei Verhandlungen zwischen Pächter und Verpächter in Angelegenheiten des Pachtstückes vor der Domänenverwaltung und den sonstigen Staatsbehörden dem ersteren keine Stempelgebühren zur Last fallen.



Berger, Paul,

Die Verpachtung der preussischen Staatsdomänen nebst Vorschlägen zur
Reform

Stuttgart 1893

Bor. 23 hr

urn:nbn:de:bvb:12-bsb11574946-8